CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BẠN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Khái quát

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 15 tháng 06 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa _ Vũng Tàu cấp.

Tên giao dịch: **Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company**.

Tên viết tắt: **HODECO**.

Trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (Triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Số 2 Trương Công Định, Tp Vũng Tàu	15.000	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 199 đường 3/2, Tp Vũng Tàu	20.000	60%

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2011 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch
Ông Phan Văn Minh	Phó Chủ tịch
Bà Bùi Thị Thịnh	Ủy viên
Ông Trần Quốc Tạo	Ủy viên
Ông Dương Ngọc Thanh	Ủy viên
Ông Lâm Hoàng Lộc	Ủy viên
Ông Lê Viết Liên	Ủy viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đoàn Hữu Thuận	Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2011
Ông Hoàng Trung Kiên	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2011
Bà Vũ Trần Minh Tú	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2011

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

SĐKKD: 3500446801 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Đoàn Hữu Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Vũng Tàu, Ngày 10 tháng 02 năm 2012

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Tel: (84-8) 39103908; 39104881 - Fax: (84-8) 39104880

Số: 89/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2011
của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 15/02/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 34 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Phó Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Nguyễn Minh Tiến	**Cao Thị Hồng Nga**
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV	Chứng chỉ KTV số: 0613/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.041.405.608.072**	**933.461.624.022**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**45.895.220.668**	**72.511.751.232**
1.Tiền	111		19.545.220.668	9.511.751.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		26.350.000.000	63.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	**2.267.855.600**	**3.112.181.070**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.346.132.107	3.725.951.059
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn	129		(3.078.276.507)	(613.769.989)
III. Các khoản phải thu	**130**		**161.286.162.976**	**195.818.458.609**
1. Phải thu khách hàng	131		96.425.029.061	132.115.616.724
2. Trả trước cho người bán	132		32.705.822.305	48.617.301.026
3. Phải thu nội bộ	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	32.438.520.410	15.678.445.657
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(283.208.800)	(592.904.798)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.04	**815.269.424.792**	**650.533.290.521**
1. Hàng tồn kho	141		815.269.424.792	650.832.338.140
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16.686.944.036**	**11.485.942.590**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	201.790.558
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.190.046.421	4.624.865.293
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.05	31.022.500	31.022.500
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.06	12.465.875.115	6.628.264.239
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**170.011.287.425**	**183.497.499.209**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
II. Tài sản cố định	**220**		**40.359.708.375**	**49.201.511.816**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	32.242.293.000	41.598.811.441
- Nguyên giá	222		60.888.708.281	82.380.448.996
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(28.646.415.281)	(40.781.637.555)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	7.156.127.000	7.156.127.000
- Nguyên giá	228		7.156.127.000	7.206.127.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229			(50.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	961.288.375	446.573.375
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V. 10	**38.883.074.000**	**64.574.034.606**
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	66.971.953.426
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(2.306.023.935)	(2.397.918.820)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V. 11	**90.768.505.050**	**65.418.505.050**
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		5.600.000.000	
3. Đầu tư dài hạn khác	258		65.518.505.050	65.418.505.050
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	**260**			**4.303.447.737**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12		4.303.447.737
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.211.416.895.497**	**1.116.959.123.231**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**648.567.693.587**	**638.178.150.744**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**459.715.806.748**	**481.466.783.232**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	237.321.964.186	155.936.139.988
2. Phải trả người bán	312		26.058.250.031	50.849.629.701
3. Người mua trả tiền trước	313		100.197.732.306	123.215.821.502
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	18.632.138.071	26.099.680.399
5. Phải trả người lao động	315		1.592.350.000	4.285.303.088
6. Chi phí phải trả	316	V.15	4.877.876.965	6.291.156.756
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	70.088.079.947	106.793.480.897
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		947.415.242	7.995.570.901
II. Nợ dài hạn	**330**		**188.851.886.839**	**156.711.367.512**
1. Phải trả dài hạn khác			805.500.000	-
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	187.475.875.614	156.110.545.913
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		570.511.225	600.821.599
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**562.849.201.910**	**478.780.972.488**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**562.849.201.910**	**478.780.972.488**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		238.999.020.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	193.601.389.940
3. Cổ phiếu quỹ	414		(20.397.558.308)	(20.392.738.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		22.920.935.558	24.117.457.939
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		11.709.105.225	12.095.807.041
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		116.016.309.495	69.359.055.875
II. Nguồn kinh phí	**430**			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.211.416.895.497**	**1.116.959.123.231**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.01	**329.803.683.456**	**445.474.770.639**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	459.986.319	598.375.937
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	**10**	VI.03	**329.343.697.137**	**444.876.394.702**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	219.468.876.630	284.536.469.057
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	**20**		**109.874.820.507**	**160.339.925.645**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	6.708.228.773	8.084.410.272
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	12.588.686.023	10.407.847.312
- *Trong đó:* Chi phí lãi vay	23		7.521.642.934	8.814.043.846
8. Chi phí bán hàng	24		68.700.000	572.557.079
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		19.885.527.660	21.726.299.270
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**84.040.135.597**	**135.717.632.256**
11. Thu nhập khác	31		13.322.995.489	916.297.026
12. Chi phí khác	32		207.527.771	6.986.929.800
13. Lợi nhuận khác	**40**	VI.07	**13.115.467.718**	**(6.070.632.774)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**97.155.603.315**	**129.646.999.482**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	11.857.138.601	28.702.826.294
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**85.298.464.714**	**100.944.173.188**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**70**	VI.09	**3.645**	**3.865**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		346.432.740.918	440.418.823.731
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(363.522.695.678)	(254.233.314.065)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.251.360.980)	(26.552.998.290)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(63.266.614.053)	(38.125.805.559)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(19.288.123.311)	(13.353.224.402)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		49.088.236.759	111.029.211.863
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(96.552.031.865)	(436.183.376.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**(160.359.848.210)**	**(217.000.683.695)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TS dài hạn khác	21		(449.608.982)	(10.953.565.487)
2.Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS dài hạn khác	22			367.784.182
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(14.652.615.734)	(10.781.084.338)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.900.137.450	7.524.532.449
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.412.943.773	7.915.035.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**210.856.507**	**(5.927.297.938)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31			253.607.540.000
2.Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32		(4.798.000)	(20.392.738.308)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		351.995.062.732	316.096.354.401
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(218.457.803.593)	(274.765.598.488)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(29.225.506.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**133.532.461.139**	**245.320.051.605**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**(26.616.530.564)**	**22.392.069.972**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**72.511.751.232**	**50.119.681.260**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**45.895.220.668**	**72.511.751.232**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 02 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2011

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 18, ngày 15 tháng 06 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa _ Vũng Tàu cấp.

Tên giao dịch: **Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company.**

Tên viết tắt: **HODECO.**

Trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (Triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Số 2 Trương Công Định, Tp Vũng Tàu	15.000	51%
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Số 199 đường 3/2, Tp Vũng Tàu	20.000	60%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, dịch vụ du lịch, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn đồ uống: bán đồ uống có cồn (rượu, bia); buôn bán thực phẩm: bán các loại bánh ngọt;
- Hoạt động viễn thông khác: dịch vụ đại lý bưu điện;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng;
- Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh: kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Điều hành tua du lịch: đại lý lữ hành quốc tế, các dịch vụ du lịch khác, lữ hành nội địa, công viên nước;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu: trông giữ xe;
- Vận tải hành khách đường bộ khác: vận chuyển hành khách du lịch;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: quản lý vận hành nhà chung cư; quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; môi giới bất động sản, định giá bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Kỳ kế toán:**

   Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

   Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. **Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

4. **Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

   Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

   Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm Cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

   Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm Cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

   Tiền và các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

   Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

   Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

   Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

4. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

- Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm:	63.266.614.053
+ Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình, dự án:	55.744.971.119
+ Chi phí lãi vay xác định vào KQKD:	7.521.642.934

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước:

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

13. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1- Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Tiền mặt	2.558.805.626	2.853.389.176
- Tiền gửi ngân hàng	16.986.415.042	6.658.362.056
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	26.350.000.000	63.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển - CN Vũng Tàu	350.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Vũng Tàu		8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - CN Vũng Tàu	25.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	1.000.000.000	
Cộng	**45.895.220.668**	**72.511.751.232**

2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2011 VND		01/01/2011 VND	
	SL	Giá trị	SL	Giá trị
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		5.346.132.107		3.725.951.059
+ Công ty CP ĐT XD Bình Chánh			15.920	449.502.335
+ Công ty CP LICOGI 16	8.000	107.714.749	26.000	1.011.614.430
+ Công ty CP Nhà Từ Liêm			5.000	345.332.952
+ Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng	380.700	5.145.820.538	29.800	453.906.000
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn	31	1.055.791	15.231	518.730.342
+ Công ty chứng khoán Sài Gòn	5.000	91.541.029	23.000	946.865.000
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(3.078.276.507)		(613.769.989)
Cộng		**2.267.855.600**		**3.112.181.070**

3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
+ Công ty cổ phần Bê tông và xây lắp Hodeco	583.035.169	
+ Phòng đầu tư tài chính - Hodeco	9.876.880.000	9.876.880.000
+ Ban quản lí dự án Gò Sao - Tp.HCM	2.262.000.000	2.300.000.000
+ Tổng cục cảnh sát	3.373.116.235	3.373.116.235
+ Nộp tiền cọc đấu giá cổ phiếu Ngân hàng BIDV	185.000.000	
+ UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Tiền bồi thường hỗ trợ dự án Khu Đô thị Phú Mỹ, Tân thành, BR-VT)	16.050.670.170	
+ Khác	107.818.836	128.449.422
Cộng	**32.438.520.410**	**15.678.445.657**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

4- Hàng tồn kho	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	37.770.048	1.225.618.868
- Công cụ, dụng cụ	42.779.608	179.398.882
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	645.662.265.627	498.674.347.851
- Thành phẩm		1.964.766.822
- Hàng hóa	10.221.620	200.451.549
- Hàng hoá bất động sản (**)	169.516.387.889	148.587.754.168
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**815.269.424.792**	**650.832.338.140**
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	***815.269.424.792***	***650.533.290.521***

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
(*) Trong đó: ***Các dự án đầu tư bất động sản***	**635.352.645.930**	**440.943.764.646**
+ Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ	168.788.568.627	103.727.187.656
+ Chung cư Bình Giã, P8, Tp Vũng Tàu	9.687.928.575	5.740.560.101
+ Khu tái định cư Bến Đình		9.355.193.029
+ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	12.111.639.148	2.333.132.514
+ Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	51.728.906.631	22.089.006.981
+ Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	31.311.432.135	8.437.517.663
+ Đồi 2 Phường 10	14.583.618.527	4.923.409.239
+ Đường vành đai khu TĐC Bến Đình		8.141.530.912
+ Khu dân cư Phú Mỹ	94.335.337.613	49.876.167.947
+ Khu nhà ở dịch vụ công cộng	13.991.480.787	7.557.757.082
+ Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	92.537.842.472	80.918.167.066
+ Khu nhà ở 2 bên đường Thống Nhất	1.335.310.533	1.335.310.533
+ Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT phước Thắng	9.517.915.311	7.999.584.893
+ Đường Hùynh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
+ Chung cư Đồi 2 Phường 10	9.427.749.569	8.869.864.115
+ Khu nhà tạm cư Phường 10	694.365.335	11.916.032.014
+ Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	6.687.761.865	4.291.089.456
+ Khu nhà ở phía Tây 3/2	13.860.031.659	3.434.833.039
+ Đường qui hoạch 81-khu dân cư Phú Mỹ	12.880.937.025	8.121.926.659
+ Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
+ Đường qui hoạch P- khu dân cư Phú Mỹ		10.796.219.438
+ Khu nhà ở Gò Sao P12 - TP.HCM	15.757.566.755	6.574.111.855
+ Chung cư Đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	68.930.902.597	68.930.902.597
+ Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
***(**) Hàng hóa bất động sản**, gồm:*	**169.516.387.889**	**148.587.754.168**
+ Đất khu dân cư Phú mỹ (1332 m2)	1.858.785.160	10.589.434.421
+ Khu đất Hải đăng P12, Tp Vũng Tàu (49 ha)	55.830.581.500	55.131.394.000
+ Khu đất 170 Bình Giã, P8, Tp Vũng Tàu (3.560,2m2)	15.646.658.902	15.646.658.902
+ Khu đất Chí Linh P11, Tp Vũng Tàu (30.000m2)	5.641.466.327	5.641.466.327
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
+ Khu đất Chí Linh P11, Tp Vũng Tàu (34.939 m2)	29.591.990.000	29.591.990.000
+ Khu tiểu thủ công nghiệp P12-Tp Vũng Tàu (48.354m2)	26.814.700.000	26.814.700.000
+ Ki ốt khu chợ P10, Tp Vũng Tàu		490.032.518
+ Nhà số 01 H3-TTTM-Tp Vũng Tàu		1.615.872.000
+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ 63.400m2 Phú Mỹ	31.066.000.000	

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 298.583.809.134 đ.

5- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		
- Các khoản phải thu khác Nhà nước	31.022.500	31.022.500
Cộng	**31.022.500**	**31.022.500**

6- Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Tạm ứng	12.465.875.115	6.628.264.239
Cộng	**12.465.875.115**	**6.628.264.239**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (*công viên nước*)	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	**24.835.807.630**	**25.244.137.385**	**17.779.988.836**	**2.083.787.087**	**12.436.728.058**	**82.380.448.996**
- Mua trong năm		89.323.000		182.962.182		272.285.182
- Đầu tư XDCB hoàn thành	372.161.819					372.161.819
- Chuyển từ hàng hóa BĐS	2.105.904.518					2.105.904.518
- Tăng do phân loại lại		19.603.781.166		89.322.800		19.693.103.966
- Chuyển từ BĐS đầu tư	26.193.370.491					26.193.370.491
- Giảm do CPH XN trực thuộc	(5.226.510.852)	(26.616.327.007)	(14.257.056.156)	(428.076.876)	(3.872.600.000)	(50.400.570.891)
- Thanh lý, nhượng bán		(250.505.191)				(250.505.191)
- Giảm do phân loại lại	(10.847.144.369)		(66.218.182)		(8.564.128.058)	(19.477.490.609)
Số dư cuối kỳ	**37.433.589.237**	**18.070.409.353**	**3.456.714.498**	**1.927.995.193**		**60.888.708.281**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**17.313.687.213**	**9.637.941.521**	**3.853.588.214**	**925.553.448**	**9.050.867.159**	**40.781.637.555**
- Khấu hao trong năm	2.267.344.643		282.358.204	276.754.733		2.826.457.580
- Tăng do chuyển nhóm		18.018.413.093	104.014.976	4.487.932		18.126.916.001
- Giảm do CPH XN trực thuộc	(2.568.683.975)	(9.335.440.070)	(2.450.742.982)	(121.836.676)	(484.075.000)	(14.960.778.703)
- Thanh lý, nhượng bán		(250.505.191)				(250.505.191)
- Giảm do chuyển nhóm	(9.310.519.802)				(8.566.792.159)	(17.877.311.961)
Số dư cuối kỳ	**7.701.828.079**	**18.070.409.353**	**1.789.218.412**	**1.084.959.437**		**28.646.415.281**
Giá trị còn lại TSCĐ						
- Tại ngày đầu năm	7.522.120.417	15.606.195.864	13.926.400.622	1.158.233.639	3.385.860.899	41.598.811.441
- Tại ngày cuối kỳ	29.731.761.158		1.667.496.086	843.035.756		32.242.293.000

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.386.871.444 VNĐ.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.066.553.368 VNĐ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền chuyển giao công nghệ	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình			
Số dư đầu năm	**7.156.127.000**	**50.000.000**	**7.206.127.000**
- Mua trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán		(50.000.000)	**(50.000.000)**
Số dư cuối kỳ	**7.156.127.000**		**7.156.127.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm		**50.000.000**	**50.000.000**
- Khấu hao trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán		(50.000.000)	***(50.000.000)***
Số dư cuối kỳ			
- Tại ngày đầu năm	7.156.127.000		7.156.127.000
- Tại ngày cuối kỳ	7.156.127.000		7.156.127.000

- Quyền sử dụng đất: 10.000 m^2 đất tại phường 11, TP Vũng Tàu: trị giá: 2.180.000.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803841 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 131,6 m^2 đất tại phường 8, TP Vũng Tàu, trị giá: 293.909.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803840 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 2.096,5 m^2 đất tại phường 2, TP Vũng Tàu, trị giá: 4.682.218.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

9- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**31/12/2011 VND**	**01/01/2011 VND**
- Tổng chi phí XDCB dở dang		
+ Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
+ Trạm bê tông Thành Mỹ	645.169.285	130.454.285
Cộng	**961.288.375**	**446.573.375**

10- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá BĐS đầu tư	**66.971.953.426**	**410.515.000**	**26.193.370.491**	**41.189.097.935**
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
- Nhà	49.230.803.426	410.515.000	26.193.370.491	23.447.947.935
- Cơ sở hạ tầng				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Giá trị hao mòn lũy kế	**2.397.918.820**	**2.497.380.911**	**2.589.275.796**	**2.306.023.935**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	2.397.918.820	2.497.380.911	2.589.275.796	2.306.023.935
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại BĐS	**64.574.034.606**	**(2.086.865.911)**	**23.604.094.695**	**38.883.074.000**
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
- Nhà	46.832.884.606			21.141.924.000
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.741.150.000 đ.

11- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, đầu tư dài hạn khác

	Tỷ lệ (%)	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Đầu tư vào công ty con		**19.650.000.000**	
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	60	12.000.000.000	
Công ty CP Xây dựng - Bất Động Sản Hodeco	51	7.650.000.000	
Đầu tư vào công ty liên kết		**5.600.000.000**	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco (35%)	35	5.600.000.000	
Đầu tư dài hạn khác		**65.518.505.050**	**65.418.505.050**
- Đầu tư cổ phiếu		8.191.621.335	11.591.621.335
Công ty CP cấp nước BR-VT (192.510 CP)		2.841.621.335	2.841.621.335
Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế (500.000 CP)		5.350.000.000	5.350.000.000
Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng			3.400.000.000
- Đầu tư dài hạn khác		57.326.883.715	53.826.883.715
Công ty CP cấp nước Châu Đức		5.000.000.000	1.500.000.000
Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát-DA Gò sao TPHCM		52.326.883.715	52.326.883.715
Cộng		**90.768.505.050**	**65.418.505.050**

12- Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định		
- Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ		4.303.447.737
Cộng		**4.303.447.737**

13- Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Vay ngắn hạn	220.281.964.186	148.636.139.988

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

+ Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu (1)	39.554.484.905	35.649.034.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (2)	78.129.944.170	12.282.489.916
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu (3)	57.347.525.257	47.231.865.131
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải, CN Vũng Tàu		6.467.750.941
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu (4)	16.443.434.600	16.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu (5)	28.806.575.254	30.000.000.000
+ Vay các đối tượng khác		1.005.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	17.040.000.000	7.300.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu		4.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu (6)	17.040.000.000	1.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ		1.400.000.000
Cộng	**237.321.964.186**	**155.936.139.988**

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2010 ngày 17 tháng 05 năm 2010. Hạn mức cho vay 40.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(2) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Phú Mỹ theo hợp đồng vay số 2010/HODECO-VT/HĐHM ngày 11 tháng 06 năm 2010 . Hạn mức cho vay 80.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(3) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 110119/HĐ.DN001 ngày 20 tháng 01 năm 2011 và Hợp đồng số 03/2011/HĐHM.HDC ngày 01 tháng 07 năm 2011. Hạn mức cho vay 60.0000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(4) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 11.390032 ngày 27 tháng 05 năm 2011. Hạn mức cho vay 20.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(5) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.07160410 ngày 19 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(6) Là khoản vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 07.190093 ngày 19/11/2007; ngày vay 20 tháng 11 năm 2007; ngày đáo hạn 22/11/2012, lãi suất 15,5%/năm, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

14- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Thuế giá trị gia tăng	106.868.402	64.547.860
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.525.269.669	25.956.254.379
- Thuế thu nhập cá nhân		76.822.162
- Các loại thuế khác		2.055.998
Cộng	**18.632.138.071**	**26.099.680.399**

15- Chi phí phải trả	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Khu 10.000m2 Ngọc Tước P8	1.657.002.033	2.145.965.594
- Khu 16B Võ Thị Sáu	1.416.297.466	1.626.511.102
- Chung cư 21 tầng TTTM	379.308.003	1.128.247.500
- Dự án 39.925 m2 P11 - Vũng Tàu	1.128.247.500	391.750
- Thuế trước bạ nhà , đất	391.750	151.540.898
- Via hè thoát nước Phường 10	144.780.898	1.238.499.912
- Lãi trái phiếu dự án đồi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2	151.849.315	
Cộng	**4.877.876.965**	**6.291.156.756**

16- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
- Kinh phí công đoàn		153.338.548
- Bảo hiểm xã hội, y tế		4.713.574
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	117.000.000	96.800.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.971.079.947	106.538.628.775
Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn		
Đặng Văn Tàu-Góp vốn liên doanh DA 34.939m2, P10	13.842.133.000	15.427.143.878
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	3.552.193.539	3.552.193.539
Đổi đất tái định cư DA Khu đô thị Phú Mỹ, Tân Thành		17.317.164.436
Nguyễn Văn Bình-Khu Ngọc Tước	3.643.012.000	3.643.012.000
Góp vốn DA Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	46.770.000.000	49.020.000.000
Thu tiền bán cổ phần XN số 1		1.946.200.000
Thu tiền bán cổ phần XN số 2		1.630.750.000
Thu tiền bán cổ phần XN Bê tông & Xây lắp		6.285.776.678
Cộng	**70.088.079.947**	**106.793.480.897**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

17- Vay và nợ dài hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
a. ***Vay dài hạn***	***187.475.875.614***	***156.110.545.913***
+ Vay ngân hàng	164.275.875.614	144.748.441.614
Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu [1]	49.300.000.000	59.120.000.000
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ [2]	60.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu [3]	54.975.875.614	64.982.191.614
Ngân hàng TMCP Phương Tây-P.Giao dịch V.Tàu		646.250.000
+ Vay đối tượng khác		11.362.104.299
+ Trái phiếu phát hành [4]	23.200.000.000	
b. ***Nợ dài hạn***		
Cộng	**187.475.875.614**	**156.110.545.913**

(1) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 10.390015 ngày 01 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 65.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(2) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Chi nhánh Phú Mỹ theo hợp đồng vay số 01/10/03/600346 ngày 28 tháng 10 năm 2010. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(3) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 03/2009/HĐ ngày 20 tháng 8 năm 2009. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(4) Công ty phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 đồng, có kỳ hạn 36 tháng, với mục đích huy động vốn trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II, Chung cư Thi Sách; Chung cư Bình Giã; Khu nhà ở Hải Đăng. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên (12 tháng) là 15%. Các năm tiếp theo thả nổi theo lãi suất huy động vốn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cho kỳ hạn 12 tháng và cộng thêm 1%. Thời gian điều chỉnh lãi suất: 12 tháng/lần. Lãi suất được thanh toán 01 năm/01 lần.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

18- Vốn chủ sở hữu

a. *Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu*

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quĩ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	**92.569.700.000**	**41.585.823.000**		**11.145.131.334**	**7.187.161.472**	**45.089.048.331**
- Tăng vốn năm trước	52.518.910.000	188.001.626.940				
- Lãi trong năm trước						100.944.173.189
- Mua cổ phiếu quỹ			(20.392.738.308)			
- Chia cổ phiếu thưởng	35.986.060.000	(35.986.060.000)				
- Trích lập các quỹ				12.972.326.605	4.908.645.569	(26.223.708.221)
- Chia cổ tức bằng CP	18.925.330.000					(18.925.330.000)
- Chia cổ tức						(21.017.512.000)
- Trả các bên LD, khác						(10.507.615.424)
Số dư cuối năm trước	**200.000.000.000**	**193.601.389.940**	**(20.392.738.308)**	**24.117.457.939**	**12.095.807.041**	**69.359.055.875**
Số dư đầu năm	**200.000.000.000**	**193.601.389.940**	**(20.392.738.308)**	**24.117.457.939**	**12.095.807.041**	**69.359.055.875**
- Tăng vốn kỳ này						
- Lãi trong kỳ này						85.298.464.714
- Mua cổ phiếu quỹ			(4.820.000)			
- Trích lập các quỹ				(773.403.634)	(386.701.816)	460.905.411
- Chia cổ tức bằng CP	38.999.020.000					(38.999.020.000)
- Giảm khác				(423.118.747)		(103.096.505)
Số dư cuối Kỳ này	**238.999.020.000**	**193.601.389.940**	**(20.397.558.308)**	**22.920.935.558**	**11.709.105.225**	**116.016.309.495**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b. *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*	31/12/2011 VND	%	01/01/2011 VND	%
- TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	27.801.060.000	12%	23.167.550.000	11,58
- Red River Holding	24.000.000.000	10%	20.000.000.000	10,00
- Vốn góp các cổ đông khác	187.197.960.000	78%	156.832.450.000	78,42
Cộng	**238.999.020.000**	**100%**	**200.000.000.000**	**100**

c. *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận*	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
+ Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	92.569.700.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	38.999.020.000	107.430.300.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp Cuối kỳ	238.999.020.000	200.000.000.000

d. *Cổ phiếu*	31/12/2011	01/01/2011
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	23.899.902	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.899.902	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	500.971	500.489
+ Cổ phiếu phổ thông	500.971	500.489
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.398.931	19.499.511
+ Cổ phiếu phổ thông	23.398.931	19.499.511

*- Mệnh giá cổ phiếu: **10.000** VND/CP.*

VI. THÔNG TIN TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hang	4.764.387.798	80.908.492.126
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.822.333.047	7.220.142.650
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	66.419.317.879	48.389.577.387
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	242.797.644.732	308.956.558.476
Cộng	**329.803.683.456**	**445.474.770.639**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

02- Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Giảm giá hàng bán	459.986.319	487.661.393
- Hàng bán bị trả lại		110.714.544
Cộng	**459.986.319**	**598.375.937**

3- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Doanh thu thuần bán hang	4.764.387.798	80.797.777.582
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	15.822.333.047	7.220.142.650
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	66.419.317.879	48.389.577.387
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	242.337.658.413	308.468.897.083
Cộng	**329.343.697.137**	**444.876.394.702**

04- Giá vốn hàng bán	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.593.990.744	105.618.157.727
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	62.864.856.046	4.439.838.877
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.678.340.599	3.670.539.411
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	140.331.689.241	170.807.933.042
Cộng	**219.468.876.630**	**284.536.469.057**

05- Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.935.336.304	6.568.820.440
- Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	58.571.054	213.500.140
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.419.036.415	287.552.595
- Lãi bán hàng trả chậm	295.285.000	1.014.537.097
Cộng	**6.708.228.773**	**8.084.410.272**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

06- Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền vay	7.521.642.934	8.814.043.846
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.328.011.504	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.464.506.518	346.277.789
- Chi phí tài chính khác	274.525.067	1.247.525.677
Cộng	**12.588.686.023**	**10.407.847.312**

07- Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	**13.322.995.489**	**916.297.026**
- Thu thanh lý TSCĐ, công dụng cụ		71.818.182
- Chênh lệch đánh giá lại TS	12.805.433.645	
- Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	67.750.000	
- Thu nhập khác	449.811.844	844.478.844
Chi phí khác	**207.527.771**	**6.986.929.800**
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý		187.117.281
- Phạt chậm nộp thuế trước bạ, tiền sử dụng đất	131.361.712	
- Chi phí phạt hành chính	41.178.359	6.773.916.772
- Chi phí khác	34.987.700	25.895.747
Cộng	**13.115.467.718**	**(6.070.632.774)**

08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**97.155.603.315**	**129.646.999.482**
- Các khoản điều chỉnh tăng	484.037.159	6.773.916.772
- Các khoản điều chỉnh giảm	49.692.062.375	21.609.611.079
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.419.036.415	287.552.595
+ Dự án Khu đô thị Phú Mỹ được miễn thuế TNDN	48.273.025.960	21.322.058.484
Tổng lợi nhuận tính thuế	**47.947.578.099**	**112.378.572.030**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	11.986.894.525	28.702.826.294
Thu nhập hoạt động được miễn giảm 30% thuế TNDN theo NQ08/2011/QH13	1.730.078.986	
Chi phí thuế TNDN được miễn, giảm 30%	129.755.924	
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	**11.857.138.601**	**28.702.826.294**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Năm 2011 là năm thứ 4 được ưu đãi thuế đối với dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT, được hưởng thuế suất thuế TNDN là 15%, được miễn 04 (bốn) năm và giảm 50% trong 07 (bảy) năm tiếp theo cho phần đầu tư mang lại; không phải nộp thuế TNDN bổ sung (Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh BR-VT).

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

09- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Năm nay**	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.298.464.714	100.944.173.188
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm (Chia liên doanh)		10.507.615.424
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	85.298.464.714	90.436.557.764
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	23.399.150	23.399.413
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**3.645**	**3.865**

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố cho số lượng cổ phiếu tăng thêm do trả cổ tức bằng cổ phiếu: 3.899.902 CP.

10- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**Năm nay VND**	**Năm trước VND**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu	291.777.701.444	127.603.031.061
- Chi phí nhân công	10.561.840.546	30.936.531.638
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.323.838.491	7.670.270.282
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.636.772.704	174.725.432.833
- Chi phí khác bằng tiền	113.080.186.333	96.467.035.123
Cộng	**426.380.339.518**	**437.402.300.937**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm 2011, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Nội dung nghiệp vụ**	**Giá trị giao dịch (VND)**
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	Mua hàng	42.694.847.194
		Góp vốn	12.000.000.000
		Bán hàng	856.751.679

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	Mua hàng	37.078.763.922
		Góp vốn	7.650.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	Mua hàng	104.098.977.273
		Góp vốn	5.600.000.000
		Nhận vốn vay	6.000.000.000
		Lãi vay	110.834.000

Cho đến ngày kết thúc năm tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(1.739.055.452)
		Phải thu khác	583.035.169
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(13.661.886.552)
		Ứng trước tiền các công trình xây dựng	1.700.000.000
Công ty CP Đầu tư Và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(1.900.000.000)
		Ứng trước tiền các công trình xây dựng	14.991.125.000
		Phải trả khác	(419.722.517)

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	3.145.500.000	2.673.250.000

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý
Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.
- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.
- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, Kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

	KD bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & DV VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	242.337.658.413	66.419.317.879	20.586.720.845	329.343.697.137
Chi phí bộ phận	(140.331.689.241)	(62.864.856.046)	(16.272.331.343)	(219.468.876.630)
Kết quả kinh doanh bộ phận	**102.005.969.172**	**3.554.461.833**	**4.314.389.502**	**109.874.820.507**
Thu nhập/Chi phí (không phân bổ)				(25.834.684.910)
Thu nhập khác				13.322.995.489
Chí phí khác				(207.527.771)
Thuế TNDN				(11.857.138.601)
Lợi nhuận sau thuế				**85.298.464.714**

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Đầu năm	**Cuối năm**	**Đầu năm**	**Cuối năm**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	45.895.220.668	72.511.751.232	45.895.220.668	72.511.751.232
Phải thu khách hàng, phải thu khác	128.580.340.671	147.201.157.583	128.580.340.671	147.201.157.583
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	10.459.476.935	14.703.802.405	10.459.476.935	14.703.802.405
Cộng	**184.935.038.274**	**234.416.711.220**	**184.935.038.274**	**234.416.711.220**
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	424.797.839.800	312.046.685.901	424.797.839.800	312.046.685.901
Chi phí phải trả	4.877.876.965	6.291.156.756	4.877.876.965	6.291.156.756
Phải trả người bán, phải trả khác	96.951.829.978	157.643.110.598	96.951.829.978	157.643.110.598
Cộng	**526.627.546.743**	**475.980.953.255**	**526.627.546.743**	**475.980.953.255**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý :

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các

công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2011 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các chứng khoán không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2011 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m2)	Ghi chú
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	16.408,6	Thế chấp Vietcombank, CN Vũng Tàu
Dự án đông 3/2 P11- VT	25.849,7	Thế chấp ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu
Dự án Tây 3/2 P11-VT	24.031,0	Thế chấp tại ACB, CN Vũng Tàu
Dự án 170 Bình giã P8-VT	3.560,2	Thế chấp VietinBank, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng P12 - VT	61.090,2	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Số 2 Trương Công Định P3-VT	2.096,5	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Nhà máy Bê Tông P11-VT	10.070,0	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	237.321.964.186	187.475.875.614	424.797.839.800
Phải trả người bán	26.058.250.031		26.058.250.031
Chi phí phải trả	4.877.876.965		4.877.876.965
Phải trả khác	70.088.079.947	805.500.000	70.893.579.947
Số đầu năm			
Các khoản vay	155.936.139.988	156.110.545.913	312.046.685.901
Phải trả người bán	50.849.629.701		50.849.629.701
Chi phí phải trả	6.291.156.756		6.291.156.756
Phải trả khác	106.793.480.897		106.793.480.897

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay dổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty năm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

9. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	14,03	16,40
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	85,97	83,60
Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	53,54	57,14
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	46,46	42,86
Khả năng thanh toán			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,87	1,75
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,27	1,94
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,10	0,16
Tỷ suất sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	28,91	28,55
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	25,38	22,23
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	8,02	11,58
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	7,04	9,02
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	15,15	50,35

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 02 năm 2012