

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 - 2013**

*Vũng Tàu, tháng 02/2014*

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
✓ <b>Bảng cân đối kế toán</b>	01 – 04
✓ <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>	05
✓ <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>	06
✓ <b>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</b>	07 - 26
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	27
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	28



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>1.109.483.799.244</b>	<b>1.130.249.467.927</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>14.561.810.116</b>	<b>17.607.352.565</b>
1. Tiền	111		12.776.010.426	13.030.875.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.785.799.690	4.576.477.200
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>1.529.857.300</b>	<b>1.606.238.100</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.948.646.407	4.948.646.407
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(3.418.789.107)	(3.342.408.307)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130	V.3	<b>139.890.096.041</b>	<b>155.224.911.371</b>
1. Phải thu khách hàng	131		105.456.916.287	117.489.180.320
2. Trả trước cho người bán	132		23.651.016.332	28.051.937.408
3. Các khoản phải thu khác	135		16.070.614.887	15.184.384.508
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.288.451.465)	(5.500.590.865)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.4	<b>940.685.043.856</b>	<b>938.740.229.057</b>
1. Hàng tồn kho	141		940.984.091.475	939.039.276.676
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>12.816.991.931</b>	<b>17.070.736.834</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		66.264.787	125.838.089
2. Thuế GTGT được khấu trừ			-	2.042.403.958
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	12.750.727.144	14.902.494.787
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>163.222.955.122</b>	<b>168.900.246.463</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210			
<b>II. Tài sản cố định</b>	220	V.6	<b>46.687.123.030</b>	<b>51.001.896.322</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		<b>38.577.526.655</b>	<b>43.178.389.947</b>
- Nguyên giá	222		86.166.435.742	89.225.304.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.588.909.087)	(46.046.914.082)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
3. Tài sản cố định vô hình	227		<b>6.862.218.000</b>	<b>6.862.218.000</b>
- Nguyên giá	228		6.912.218.000	6.912.218.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(50.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	1.247.378.375	961.288.375
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	240	V.7	<b>37.319.877.472</b>	<b>38.101.475.736</b>
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.869.220.463)	(3.087.622.199)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.9	<b>76.771.973.704</b>	<b>76.727.646.570</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6.757.108.654	6.887.371.520
3. Đầu tư dài hạn khác	258		70.014.865.050	69.840.275.050
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>2.443.980.916</b>	<b>3.069.227.835</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.029.745.626	1.665.669.740
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		414.235.290	1.403.558.095
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.272.706.754.366</b>	<b>1.299.149.714.390</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>694.342.635.601</b>	<b>715.243.593.002</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>511.856.994.341</b>	<b>542.964.126.480</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	205.124.976.382	263.014.521.887
2. Phải trả người bán	312		72.453.306.976	57.376.920.671
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	107.956.599.899	110.518.050.451
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	28.344.178.594	21.119.851.673
5. Phải trả người lao động	315		2.312.224.531	3.257.097.212
6. Chi phí phải trả	316	V.14	7.059.122.997	5.344.262.858
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	88.352.265.931	80.722.304.532
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		254.319.031	1.611.117.196
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>182.485.641.260</b>	<b>172.279.466.522</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	181.300.000.000	170.993.684.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		380.141.260	480.282.522
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>562.011.820.507</b>	<b>567.231.596.501</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.17	<b>562.011.820.507</b>	<b>567.231.596.501</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		274.097.410.000	274.097.410.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	193.601.389.940
3. Cổ phiếu quỹ (*)	417		(20.623.638.308)	(20.403.138.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.688.797.856	31.584.163.041
5. Quỹ dự phòng tài chính	419		18.130.326.483	16.078.009.330
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		61.117.534.536	72.273.762.498
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430			
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	439		<b>16.352.298.258</b>	<b>16.674.524.887</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.272.706.754.366</b>	<b>1.299.149.714.390</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
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 + USD + EUR 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

**Người lập biểu**



**Dương Thị Ngọc**

**Kế toán trưởng**



**Bùi Thị Thịnh**

**Tổng Giám đốc**



**Đoàn Hữu Thuận**

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH – QUÝ IV NĂM 2013**

Đơn vị tính: ĐVN

STT	Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2013	Năm 2012 <sup>(*)</sup>	Năm 2013	Năm 2012 <sup>(*)</sup>
1	<b>Doanh thu bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>	01	VI.01	<b>127.347.568.209</b>	<b>90.706.875.219</b>	<b>273.260.170.604</b>	<b>290.898.847.104</b>
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	370.908	-	81.095.226	3.380.397.466
3	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10	VI.03	<b>127.347.197.301</b>	<b>90.706.875.219</b>	<b>273.179.075.378</b>	<b>287.518.449.638</b>
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	100.181.228.677	49.784.188.089	202.404.426.895	187.447.766.954
5	<b>Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>27.165.968.624</b>	<b>40.922.687.130</b>	<b>70.774.648.483</b>	<b>100.070.682.684</b>
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	803.252.513	2.196.229.246	1.451.904.800	4.469.318.629
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	3.611.088.347	10.931.449.619	14.313.090.929	19.208.636.522
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.764.082.447	10.899.702.563	14.236.710.129	18.465.514.678
8	Chi phí bán hàng	24		192.006.660	185.726.658	588.056.738	560.102.838
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.390.109.269	7.117.005.252	24.154.087.869	31.456.467.202
10	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>16.776.016.861</b>	<b>24.884.734.847</b>	<b>33.171.317.747</b>	<b>53.314.794.751</b>
11	Thu nhập khác	31		1.730.662.087	26.468.825	2.196.302.611	2.291.940.505
12	Chi phí khác	32		728.752.771	205.359.950	1.106.990.961	1.117.841.497
13	Lợi nhuận khác	40		<b>1.001.909.316</b>	<b>(178.891.125)</b>	<b>1.089.311.650</b>	<b>1.174.099.008</b>
14	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		<b>58.682.597</b>	<b>310.695.786</b>	<b>(216.537.910)</b>	<b>(86.275.044)</b>
15	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	60		<b>17.836.608.774</b>	<b>25.016.539.508</b>	<b>34.044.091.487</b>	<b>54.402.618.715</b>
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	61		2.557.730.405	5.242.250.164	6.536.148.346	11.830.838.110
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	62		708.346.325	167.535.315	989.322.804	474.983.120
18	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN</b>	70	VI.07	<b>14.570.532.044</b>	<b>19.606.754.029</b>	<b>26.518.620.337</b>	<b>42.096.797.485</b>
18.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		707.844.583	1.606.719.396	180.043.899	911.774.339
18.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		13.862.687.461	18.000.034.633	26.338.576.438	41.185.023.146

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Lập ngày 12 tháng 02 năm 2014  
**Tổng Giám đốc**  
  
**Đoàn Hữu Thuận**

Ghi chú: <sup>(\*)</sup> Bảng kết quả HĐKD kế toán hợp nhất từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 Công ty lấy số liệu đã được kiểm toán năm 2012; Con số liệu Quý 4/2012 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2012 đã được công bố thông tin.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2013 đến 31/12/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến 31/12/2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	396.402.665.156	386.328.073.228
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(187.924.869.338)	(269.189.171.558)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(24.467.456.797)	(21.731.528.202)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(53.074.928.760)	(69.167.857.880)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(4.474.963.268)	(11.124.510.532)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	180.956.906.782	81.748.686.889
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(217.525.790.439)	(105.063.892.861)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>89.891.563.336</b>	<b>(8.200.200.916)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(231.554.545)	(567.630.104)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	207.685.265	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.700.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.921.660.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.596.250.000)	(5.751.547.264)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.500.000.000	2.725.720.607
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.620.047.077	3.849.208.544
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.721.587.797</b>	<b>255.751.783</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	220.500.000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ SH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		(5.580.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	243.762.600.309	252.917.215.983
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(338.033.793.891)	(250.926.314.466)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(608.000.000)	(24.198.931.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(94.658.693.582)</b>	<b>(22.213.609.483)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(3.045.542.449)</b>	<b>(30.158.058.616)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>17.607.352.565</b>	<b>47.765.411.181</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>14.561.810.116</b>	<b>17.607.352.565</b>

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Quý 4 - 2013*

**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 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 19, ngày 17 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

- 🚩 Tên công ty bằng tiếng Việt: **Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**
- 🚩 Tên giao dịch quốc tế: **Ba Ria - Vung Tau house development joint stock company.**
- 🚩 Tên viết tắt: **HODECO**
- 🚩 Trụ sở chính: Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, TP.Vũng Tàu
- 🚩 Điện thoại: 064.3856274 Fax: 064.3856205
- 🚩 Email: info@hodeco.vn Website: www.hodeco.vn

**Các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính:**

<b>Tên công ty</b>	<b>Được thành lập theo</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501772161</b> đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 01: ngày 06/5/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số <b>3501773863</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
<b>Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số <b>3501773888</b> đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

## **2. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư, đô thị, công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất bê tông và các sản phẩm khác, kinh doanh các dịch vụ du lịch kinh doanh bất động sản, kinh doanh cầu cảng...

Vốn điều lệ: **274.097.410.000 VNĐ**

## **II. KỶ 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**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VNĐ)

## **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 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và sửa đổi bổ sung theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009.

### **2. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

### **3. 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 hợp nhất 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.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính được lập bằng theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực, Hệ thống kế toán và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

### **2. Cơ sở hợp nhất**

#### **Các công ty con**

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của

công ty con bị thanh lý được đưa vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (đồng) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế trên thị trường ngoại tệ (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tài sản và công nợ mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển 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. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận vào tài khoản chi phí chờ phân bổ và được phân bổ vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là 5 năm.

### **4. 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, 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được tính theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng 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 trừ dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Theo giá thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho được lập dự phòng giảm giá là những vật tư, hàng hoá thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính có giá trị thu hồi hoặc giá thị trường thấp hơn giá trị trên sổ kế toán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được (do đánh giá của Ban giám đốc về giá bán ước



tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính).

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh.

Phương pháp khấu hao TSCĐ: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản.

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và 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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

#### **7. Kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con:**

Các công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và các hoạt động ở các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của bên nhận đầu tư.

##### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết:**

Các công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến 50%, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được quy định trong chuẩn mực Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.



Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư. Các khoản khác mà nhà đầu tư nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:**

Các khoản đầu tư khác được thể hiện theo nguyên giá, bao gồm giá mua cộng với các chi phí mua phát sinh liên quan.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính**

Theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay phải ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định.

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 hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác**

Chi phí trả trước là các loại chi phí liên quan đến nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần không quá 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử.
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: phân bổ theo phương pháp đường thẳng, doanh nghiệp căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để xác định thời gian phân bổ hợp lý.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Chi phí phải trả của công ty gồm các chi phí bảo hành ước tính cho các công trình.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán



Dự phòng trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương đóng bảo hiểm xã hội của Doanh nghiệp.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập kỳ này so với số dự phòng phải trả đã lập kỳ trước.

## **12. 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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

## **Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế**

Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

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

## **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thể hiện trên bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi trừ đi chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố các thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước.

## **13. Cổ phiếu quỹ**

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

## **14. Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

## **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong





báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

## **16. 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 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.

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

Phần khối lượng công việc hoàn thành trong kỳ của hợp đồng xây dựng được Chủ đầu tư (Bên A) ký chấp thuận làm cơ sở để xác định doanh thu.

## **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính và các khoản chi phí thuế**

### **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.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:**

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 25%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có. Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

Thuế hiện hành: Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

**18. Các Nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái**

Nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái được công ty áp dụng cho một số khoản vay, công nợ, phải trả theo hình thức ký hợp đồng (hối đoái lãi suất) với ngân hàng, hoặc hợp đồng (bán ngoại tệ có kỳ hạn).

**19. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
- Tiền mặt	4.465.954.167	3.815.227.742
- Tiền gửi ngân hàng	8.310.056.259	9.215.647.623
- Các khoản tương đương tiền	1.785.799.690	4.576.477.200
<b>Cộng:</b>	<b>14.561.810.116</b>	<b>17.607.352.565</b>
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	4.948.646.407	4.948.646.407
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(3.418.789.107)	(3.342.408.307)
<b>Cộng:</b>	<b>1.529.857.300</b>	<b>1.606.238.100</b>
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
- <b>Phải thu khách hàng</b>	<b>105.456.916.287</b>	<b>117.489.180.320</b>
- Chung cư 15 tầng khu TTTM	50.750.000	50.750.000
- Biệt thự khách sạn Ngọc Tước (10.000m <sup>2</sup> )	1.899.435.499	2.282.419.499
- Biệt thự vườn 16B Võ Thị Sáu	285.404.000	285.404.000
- Khu Dịch vụ chung cư 15 tầng TTTM	100.000.000	100.000.000
- Chung cư 21 tầng TTTM	3.460.315	4.653.315
- Doanh thu dịch vụ	289.016.271	137.915.055
- Khu nhà ở Gò Cát 2 - Bà Rịa	38.837.500	184.433.500
- Khu nhà ở H3 khu TTTM Vũng Tàu	320.000.000	520.000.000
- Ki ốt chợ phường 10 Vũng Tàu	349.626.652	300.509.172
- Các công trình nhận thầu xây lắp	4.898.251.954	482.688.954
- Khu Nhà ở đồi 2 Phường 10	9.453.961.321	10.348.615.505
- Khu Trung tâm Thương mại Vũng Tàu	25.567.575	25.567.575
- Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	219.360.000	219.360.000
- Khu nhà ở TĐC Bến Đình	-	314.001.333
- Khu dân cư Phú Mỹ	10.852.121.000	15.490.256.000
- Khu Sao Mai Bến Đình P9	3.222.148.626	3.863.295.634
- Dự án 39.925 m <sup>2</sup> P11	-	964.488.000
- Lô B - 199 NKKK	35.732.731.208	48.317.234.850
- Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	7.231.701.236	765.202.705
- Phải thu khác	30.484.543.130	32.832.385.223
- <b>Trả trước cho người bán</b>	<b>23.651.016.332</b>	<b>28.051.937.408</b>
- <b>Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải thu khác:		

+ Phải thu khác	16.070.614.887	15.184.384.508
- Dự phòng phải thu khó đòi	(5.288.451.465)	(5.500.590.865)
- Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác		-
<b>Cộng:</b>	<b>139.890.096.041</b>	<b>155.224.911.371</b>
	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>940.984.091.475</b>	<b>939.039.276.676</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	1.434.777.492	1.551.059.569
- Công cụ, dụng cụ	259.188.265	148.002.488
- Chi phí SX, KD dở dang	937.016.445.385	935.996.938.603
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
- Chung cư Đồi 2 Phường 10	10.369.840.478	10.336.840.478
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	4.327.988.155	8.345.356.751
- Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa	121.967.646.440	144.991.468.774
- Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng	36.705.503.493	36.705.503.493
- Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	353.242.337	353.242.337
- Đồi 2 Phường 10	12.638.394.895	13.110.111.893
- Khu dân cư Phú Mỹ	78.429.852.617	78.432.917.610
- Khu Nhà ở và dịch vụ công cộng P 12	79.423.066.252	73.807.655.196
- Khu nhà ở số 1 phía Đông đường 3/2	15.889.405.338	39.387.560.520
- Khu nhà ở phía Tây đường 3/2	57.765.901.015	28.634.682.216
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	109.968.242.048	107.031.364.299
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	24.739.445
- Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	222.797.034.675	200.661.180.847
- Đường qui hoạch 81-khu dân cư Phú Mỹ	1.105.051.745	13.829.793.089
- Khu sinh thái VungTauWonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
- Khu nhà ở Gò Sao, Quận 12, HCM	20.666.033.634	19.793.569.088
- Chung cư Bình Giã Phường 8	28.724.695.184	27.942.362.239
- Chung cư Thi Sách	68.930.902.597	68.930.902.597
- Siêu thị chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63,400m2)	37.526.255.909	31.066.000.000
- Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33,521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
- Công trình nhận thầu xây lắp	18.990.397.089	22.547.602.965
- <b>Thành phẩm</b>	<b>1.777.495.678</b>	<b>913.334.712</b>
- <b>Hàng hóa bất động sản</b>	<b>185.472.000</b>	<b>185.472.000</b>
- <b>Hàng hóa khác</b>	<b>310.712.655</b>	<b>244.469.304</b>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho:</b>	<b>940.984.091.475</b>	<b>939.039.276.676</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	<b>940.685.043.856</b>	<b>938.740.229.057</b>



	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
- Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
- Tạm ứng	12.750.727.144	14.902.494.787
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
<b>Cộng:</b>	<b>12.750.727.144</b>	<b>14.902.494.787</b>

**6. Tăng giảm tài sản cố định**

a/ Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 27)

b/ Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền chuyên giao công nghệ	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	6.862.218.000	50.000.000	<b>6.912.218.000</b>
- Mua trong kỳ			
- Thanh lý, nhượng bán			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	6.862.218.000	50.000.000	<b>6.912.218.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	-	50.000.000	<b>50.000.000</b>
- Mua trong kỳ	-		
- Thanh lý, nhượng bán	-		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	50.000.000	<b>50.000.000</b>
<hr/>			
- Tại ngày đầu năm	6.862.218.000		<b>6.862.218.000</b>
- Tại ngày cuối kỳ	6.862.218.000		<b>6.862.218.000</b>

**7. Tăng giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá BĐS đầu tư</b>	<b>41.189.097.935</b>			<b>41.189.097.935</b>
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	23.447.947.935	-	-	23.447.947.935
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>3.087.622.199</b>	<b>781.598.264</b>		<b>3.869.220.463</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	3.087.622.199	781.598.264	-	3.869.220.463
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại BĐS</b>	<b>38.101.475.736</b>	<b>(781.598.264)</b>		<b>37.319.877.472</b>
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	20.360.325.736	(781.598.264)	-	19.578.727.472
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:</b>		
- Trạm bê tông Thành Mỹ	645.169.285	645.169.285
- VP số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
- Khác	286.090.000	-
<b>Cộng:</b>	<b><u>1.247.378.375</u></b>	<b><u>961.288.375</u></b>
	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>9. Đầu tư tài chính dài hạn:</b>		
- <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>6.757.108.654</b>	<b>6.887.371.520</b>
+ Cty CP Đầu tư và XD HODECO 35%	6.757.108.654	6.887.371.520
- <b>Đầu tư dài hạn khác:</b>	<b>70.014.865.050</b>	<b>69.840.275.050</b>
+ Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức	8.500.000.000	8.500.000.000
+ Dự án Gò Sao Q12 TPHCM-Tổng cục cảnh sát	52.326.883.715	52.326.883.715
+ Đầu tư chứng khoán dài hạn:		
Cty CP cấp nước BRVT (202.135CP)	2.937.871.335	2.841.621.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (500.000 CP)	5.350.000.000	5.350.000.000
Ngân hàng BIDV (52.254CP)	900.110.000	821.770.000
<b>Cộng:</b>	<b><u>76.771.973.704</u></b>	<b><u>76.727.646.570</u></b>
	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>10. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Công cụ, dụng cụ có thời gian phân bổ trên 1 năm	2.029.745.626	277.493.750
- Chi phí trả trước dài hạn khác	-	1.388.175.990
<b>Cộng:</b>	<b><u>2.029.745.626</u></b>	<b><u>1.665.669.740</u></b>
	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>11. Vay và nợ ngắn hạn</b>		
- <b>Vay ngắn hạn</b>		
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CNVT <sup>(1)</sup>	29.805.000.000	29.234.695.817
+ Ngân hàng BIDV CN VT <sup>(2)</sup>	46.023.609.484	78.240.024.338
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT <sup>(3)</sup>	79.480.882.689	68.209.954.998
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga <sup>(4)</sup>	39.922.830.000	59.609.981.520
+ Ngân Hàng VietinBank CNVT <sup>(5)</sup>	4.892.654.209	13.837.673.600
+ Ngân hàng BIDV CN Phú Mỹ	-	2.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	-	1.800.000.000
+ Vay các đối tượng khác	5.000.000.000	5.100.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	4.982.191.614
+ Ngân hàng BIDV CN VT	-	4.982.191.614
<b>Cộng:</b>	<b><u>205.124.976.382</u></b>	<b><u>263.014.521.887</u></b>





- (1) 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.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2012 ngày 10 tháng 05 năm 2012; hạn mức cho vay 90.000.000.000 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 TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2013/HDC-VCB/HM ngày 25 tháng 01 năm 2013; 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) 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 03/2011/HĐHM.HDC ngày 01 tháng 07 năm 2011; hạn mức cho vay 60.0000.000.000 VND và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2012/HĐHM ngày 25/07/2012; hạn mức cho vay 6.100.000.000 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 Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 880/KHTD/2013/480 ngày 31 tháng 01 năm 2013. 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.

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
<b>12. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước</b>		
- Phải trả người bán	<b>72.453.306.976</b>	<b>57.376.920.671</b>
- Người mua trả tiền trước	<b>107.956.599.899</b>	<b>110.518.050.451</b>
+ Khu Sao Mai Bến Đình P9	4.966.660.766	7.156.189.854
+ Các công trình nhận thầu xây lắp	639.000.000	15.390.000.000
+ Khu Nhà ở đời 2 Phường 10	4.445.538.485	4.754.949.686
+ Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	299.151.000	299.151.000
+ Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	31.266.918.072	39.555.625.806
+ Khu nhà ở TĐC Bến Đình	21.609.648	21.609.648
+ Chung cư lô A - NKKN	50.375.982.805	22.113.904.000
+ Chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1.218.154.912	3.447.358.412
+ Dự án khu chung cư 18 tầng Phú Mỹ	5.138.798.000	5.221.098.000
+ Dự án khu dân cư Phú Mỹ	8.893.052.212	12.118.268.872
+ Khác	691.733.999	439.895.173
<b>Cộng:</b>	<b><u>107.956.599.899</u></b>	<b><u>110.518.050.451</u></b>

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>		
- Thuế GTGT	6.316.270.473	1.154.676.355
- Thuế TNDN	22.020.467.484	19.959.282.406
- Thuế TNCN	7.440.637	5.892.912
<b>Cộng:</b>	<b><u>28.344.178.594</u></b>	<b><u>21.119.851.673</u></b>
	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>14. Chi phí phải trả</b>		
- Khu 10.000m2 Ngọc Tước, P8, Tp.Vũng Tàu	1.657.002.033	1.657.002.033
- Khu 16B Võ Thị Sáu, Tp.Vũng Tàu	1.416.297.466	1.416.297.466
- Chung cư 21 tầng, TTTM, P7, Tp.Vũng Tàu	92.172.548	92.172.548
- Dự án 39.925m2 P11, Tp.Vũng Tàu	491.970.000	500.000.000
- Lãi vay cá nhân	-	71.694.444
- Lãi trái phiếu dự án Đồi Ngọc tước 2, Tây 3/2	2.731.362.828	1.106.215.287
- Chi phí sửa chữa TSCĐ	670.318.122	500.881.080
<b>Cộng:</b>	<b><u>7.059.122.997</u></b>	<b><u>5.344.262.858</u></b>
	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>15. Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>		
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	-	159.839.600
- Bảo hiểm xã hội	-	15.804.342
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	117.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	88.352.265.931	80.429.660.590
- Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:		
+ Cty CP XD Tân Bình	6.052.193.539	6.052.193.539
+ Nguyễn Văn Bình – Khu Ngọc Tước 2	3.172.929.472	3.643.012.000
+ Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m2, P10	12.440.443.284	14.930.443.284
+ Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, V.Tàu	25.865.107.000	46.570.000.000
+ Bảo trì chung cư lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	7.650.291.040	6.376.537.200
+ Cổ tức 10% bằng tiền mặt năm 2012	26.908.212.000	
+ Khác	6.263.089.596	2.857.474.567
<b>Cộng:</b>	<b><u>88.352.265.931</u></b>	<b><u>80.722.304.532</u></b>

35004  
CÔNG  
CỐP  
PHÁT TRI  
Ả RA - V  
KUTB

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>16. Vay và nợ dài hạn</b>		
- Vay ngân hàng	<b>149.000.000.000</b>	<b>144.993.684.000</b>
+ BIDV CN Phú Mỹ <sup>(1)</sup>	40.000.000.000	60.000.000.000
+ Vietinbank CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>	59.000.000.000	65.000.000.000
+ BIDV CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>	50.000.000.000	19.993.684.000
- Vay đối tượng khác	7.000.000.000	-
- Trái phiếu phát hành <sup>(4)</sup>	<b>25.300.000.000</b>	<b>26.000.000.000</b>
<b>Cộng:</b>	<b>181.300.000.000</b>	<b>170.993.684.000</b>

(1) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – 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.

(2) 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.

(3) Từ ngày 15/11/2011 đến ngày 29/02/2012 Công ty phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu không chuyển đổi, mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, 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 phía 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 VN 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. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu (đến ngày 29/02/2012) công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương đương 51,5 tỷ đồng. Trong đó, từ 15/11/2011 đến 31/12/2011 công ty phát hành được 232 trái phiếu, tương đương 23,2 tỷ đồng và đã hạch toán vào Quý 4/2011. Từ 01/01/2012 đến ngày 29/02/2012 công ty phát hành thêm được 283 trái phiếu, tương đương 28,3 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2013 Công ty đã tất toán 262 trái phiếu cho trái chủ theo phương án phát hành của Công ty, số trái phiếu chưa tất toán là 253 trái phiếu, tương đương với 25,3 tỷ đồng.

## **17. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận.**

### **17.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 28)**

	<u>31/12/2013</u> VND	<u>01/01/2013</u> VND
<b>17.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	274.097.410.000	238.999.020.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	35.098.390.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	<b>274.097.410.000</b>	<b>274.097.410.000</b>
+ Cổ phiếu quỹ	(20.623.638.308)	(20.403.138.308)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	58.497.327.500

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
<b>17.3. Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.409.741	27.409.741
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.409.741	27.409.741
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.409.741	27.409.741
Cổ phiếu quỹ	524.529	501.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.908.212	26.908.212
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.908.212	26.908.212

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT.**

	<b>Quý 4/2013</b> <b>VND</b>	<b>Quý 4/2012</b> <b>VND</b>
<b>01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán hàng	18.061.601.695	21.344.981.519
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.767.993.654	4.855.963.836
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	17.507.379.090	9.090.909.091
- Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	85.010.593.770	55.415.020.773
<b>Cộng:</b>	<b>127.347.568.209</b>	<b>90.706.875.219</b>

	<b>Quý 4/2013</b> <b>VND</b>	<b>Quý 4/2012</b> <b>VND</b>
<b>02. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	370.908	
- Thuế GTGT phải nộp (PP trực tiếp)		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất khẩu		
<b>Cộng:</b>	<b>370.908</b>	-

	<u>Quý 4/2013</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2012</u> <u>VND</u>
<b>03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu thuần bán hàng hóa	18.061.230.787	21.344.981.519
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	6.767.993.654	4.855.963.836
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	17.507.379.090	9.090.909.091
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	85.010.593.770	55.415.020.773
<b>Cộng:</b>	<b><u>127.347.197.301</u></b>	<b><u>90.706.875.219</u></b>
	<u>Quý 4/2013</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2012</u> <u>VND</u>
<b>04. Giá vốn hàng bán</b>		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.019.681.505	19.012.241.028
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	13.801.958.546	5.267.084.878
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.318.987.883	4.132.802.614
- Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	65.040.600.743	21.372.059.569
<b>Cộng:</b>	<b><u>100.181.228.677</u></b>	<b><u>49.784.188.089</u></b>
	<u>Quý 4/2013</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2012</u> <u>VND</u>
<b>05. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.529.213	207.719.246
- Lãi đầu tư cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	458.510.000	1.892.510.000
- Lãi bán hàng trả chậm	312.213.300	96.000.000
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
<b>Cộng:</b>	<b><u>803.252.513</u></b>	<b><u>2.196.229.246</u></b>
	<u>Quý 4/2013</u> <u>VND</u>	<u>Quý 4/2012</u> <u>VND</u>
<b>06. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	3.764.082.447	10.899.702.563
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, DH	-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(152.994.100)	-
- Chi phí tài chính khác	-	31.747.056
<b>Cộng:</b>	<b><u>3.611.088.347</u></b>	<b><u>10.931.449.619</u></b>

	<b>Quý 4/2013</b> <b>VND</b>	<b>Quý 4/2012</b> <b>VND</b>
<b>07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
7.1 Chi phí SXKD hoàn thành kết chuyển vào giá thành	64.779.844.156	21.301.588.566
7.2 Chi phí nguyên liệu và vật liệu	16.717.680.366	15.645.204.485
7.3 Chi phí nhân công	11.510.680.751	7.837.960.214
7.4 Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.272.709.960	1.479.171.395
7.5 Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.110.992.146	1.630.084.113
7.6 Chi phí khác bằng tiền	3.789.321.298	1.890.179.316
<b>Cộng:</b>	<b>100.181.228.677</b>	<b>49.784.188.089</b>
<b>08. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế</b>		
	<b>Quý 4/2013</b> <b>VND</b>	<b>Quý 4/2012</b> <b>VND</b>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>17.836.608.774</b>	<b>25.016.539.508</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Tổng thu nhập chịu Thuế	17.836.608.774	25.016.539.508
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi	15%	15%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.557.730.405	5.242.250.164
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	708.346.325	167.535.315
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	<b>14.570.532.044</b>	<b>19.606.754.029</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, 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 ở và hạ tầng khu đô thị, công nghiệp.
- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và 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.



	<b>KD Bất động sản</b> VND	<b>Xây dựng</b> VND	<b>Thương mại &amp; Dịch vụ</b> VND	<b>Cộng</b> VND
Doanh thu bộ phận	85.010.593.770	17.507.379.090	24.829.224.441	<b>127.347.197.301</b>
Chi phí bộ phận	(65.040.600.743)	(13.801.958.546)	(21.338.669.388)	<b>(100.181.228.677)</b>
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	19.969.993.027	3.705.420.544	3.490.555.053	<b>27.165.968.624</b>
Doanh thu tài chính				803.252.513
Chi phí tài chính				(3.611.088.347)
Chi phí bán hàng				(192.006.660)
Chi phí quản lý DN				(7.390.109.269)
Thu nhập khác				1.730.662.087
Chi phí khác				(728.752.771)
Lãi trong cty liên kết				58.682.597
Thuế TNDN				(2.557.730.405)
Thuế TNDN hoãn lại				(708.346.325)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>14.570.532.044</b>

b, Theo khu vực địa lý:

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

## 2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 4 năm 2013, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

<b>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giá trị giao dịch</b>
<b>Giao thầu thi công xây dựng</b>		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	13.214.880
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	6.995.574.545
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	13.272.727.272

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

<b>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)</b>
<b>Phải trả về thi công các công trình xây dựng</b>		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(6.285.981.911)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(8.867.893.552)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(9.506.634.000)
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.615.035.169

**Ứng trước tiền các công trình xây dựng**

Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco

Công ty liên kết

25.520.187.000

**3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận hợp nhất Quý 4/2013:**

<i>Nội dung</i>	<i>Quý 4/2012</i>	<i>Quý 4/2013</i>	<i>Chênh lệch</i>
<i>Doanh thu</i>	90.706.875.219	127.347.568.209	36.640.692.990
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	19.606.754.029	14.570.532.044	(5.036.221.985)

*Doanh thu hợp nhất quý 4/2013 tăng 40,3% so với cùng kỳ năm trước do:*

*Mặc dù nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn đặc biệt là thị trường bất động sản song Công ty vẫn bán được các sản phẩm, đặc biệt là các căn hộ chuyển từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội đã thu hút được lượng khách hàng mua sản phẩm lớn, dẫn tới doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước.*

*Lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 4 năm 2013 so với cùng kỳ năm trước của Công ty giảm 25,6% do:*

*Ảnh hưởng của nền kinh tế Thế giới và trong nước đang gặp khó khăn; lãi vay và các nguyên vật liệu đầu vào còn cao; tốc độ tăng doanh thu chậm hơn so với giá thành; tỷ suất lợi nhuận thấp dẫn đến kết quả kinh doanh của Công ty giảm so với cùng kỳ.*

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 02 năm 2014

**Người lập biểu**



**Dương Thị Ngọc**

**Kế toán trưởng**



**Bùi Thị Thịnh**

**Tổng Giám đốc**  


**Đoàn Hữu Thuận**

**PHỤ LỤC 01**

**Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<b>Khoản mục</b>	<b>Nhà cửa vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị quản lý</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>41.552.753.405</b>	<b>29.562.417.104</b>	<b>15.686.368.119</b>	<b>2.423.765.401</b>	<b>89.225.304.029</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	<b>415.145.454</b>	<b>50.000.000</b>	<b>76.117.272</b>	<b>541.262.726</b>
- Mua sắm mới	-	415.145.454	50.000.000	76.117.272	541.262.726
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>(428.269.293)</b>	<b>(1.518.161.299)</b>	<b>(263.640.647)</b>	<b>(1.390.059.774)</b>	<b>(3.600.131.013)</b>
- Nhượng bán	(428.269.293)	(1.518.161.299)	(263.640.647)	(1.390.059.774)	(3.600.131.013)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>41.124.484.112</b>	<b>28.459.401.259</b>	<b>15.472.727.472</b>	<b>1.109.822.899</b>	<b>86.166.435.742</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>12.116.524.005</b>	<b>25.850.616.742</b>	<b>6.732.769.403</b>	<b>1.347.003.932</b>	<b>46.046.914.082</b>
- Khấu hao trong kỳ	2.105.462.672	999.302.050	1.570.723.441	265.969.556	4.941.457.719
- Giảm trong kỳ	(422.538.378)	(1.835.402.675)	(225.353.803)	(916.167.858)	(3.399.462.714)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>13.799.448.299</b>	<b>25.014.516.117</b>	<b>8.078.139.041</b>	<b>696.805.630</b>	<b>47.588.909.087</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
- Tại ngày đầu năm	<b>29.436.229.400</b>	<b>3.711.800.362</b>	<b>8.953.598.716</b>	<b>1.076.761.469</b>	<b>43.178.389.947</b>
- Tại ngày cuối kỳ	<b>27.325.035.813</b>	<b>3.444.885.142</b>	<b>7.394.588.431</b>	<b>413.017.269</b>	<b>38.577.526.655</b>



**PHỤ LỤC 02**  
**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2013*

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
A	1	2	3	4	5	6
<b>Số dư đầu năm trước</b>	238.999.020.000	193.601.389.940	(20.397.558.308)	22.920.935.558	11.709.105.225	113.885.510.578
- Tăng vốn năm trước	35.098.390.000	-				
- Lãi trong năm trước						41.185.023.146
- Tăng khác						34.367.341.146
- Mua cổ phiếu quỹ			(5.580.000)			
- Trích lập các quỹ				8.663.227.483	4.368.904.105	(21.725.191.364)
- Chia cổ tức				-	-	(58.497.321.000)
- Chia lãi liên doanh						(2.608.626.203)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>274.097.410.000</b>	<b>193.601.389.940</b>	<b>(20.403.138.308)</b>	<b>31.584.163.041</b>	<b>16.078.009.330</b>	<b>72.273.762.498</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>274.097.410.000</b>	<b>193.601.389.940</b>	<b>(20.403.138.308)</b>	<b>31.584.163.041</b>	<b>16.078.009.330</b>	<b>72.273.762.498</b>
- Tăng vốn kỳ này						
- Lãi trong kỳ này						26.338.576.438
- Giảm khác						(4.027.855)
- Mua cổ phiếu quỹ			(220.500.000)			
- Trích lập các quỹ				4.101.634.815	2.052.317.153	(10.582.564.545)
- Chia cổ tức 2012						(26.908.212.000)
- Trả các bên LD						
<b>Số dư cuối Kỳ này</b>	<b>274.097.410.000</b>	<b>193.601.389.940</b>	<b>(20.623.638.308)</b>	<b>35.688.797.856</b>	<b>18.130.326.483</b>	<b>61.117.534.536</b>

