

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ  
BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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



## MỤC LỤC

| <b>NỘI DUNG</b>                               | <b>TRANG</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 02 – 04      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN                             | 05           |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 – 09      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 11           |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 12 – 35      |



## **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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

### **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.

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

Các công ty con và công ty liên kết 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%                 |
| 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%                 |

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

### **Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

Danh sách các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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      |

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     |
| Ông Hoàng Trung Kiên | Kiểm soát viên |
| Bà Vũ Trần Minh Tú   | Kiểm soát viên |

### Kiểm toán viên

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

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

**Đoàn Hữu Thuận**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2012





**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011**  
**của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                        | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2011               | 01/01/2011             |
|------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | 100   |             | <b>1.085.600.862.813</b> | <b>933.461.624.022</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | 110   | V.1         | <b>47.765.411.181</b>    | <b>72.511.751.232</b>  |
| 1. Tiền                                        | 111   |             | 21.415.411.181           | 9.511.751.232          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112   |             | 26.350.000.000           | 63.000.000.000         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | 120   | V.2         | <b>2.267.855.600</b>     | <b>3.112.181.070</b>   |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121   |             | 5.346.132.107            | 3.725.951.059          |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           | 129   |             | (3.078.276.507)          | (613.769.989)          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | 130   |             | <b>183.350.656.727</b>   | <b>195.818.458.609</b> |
| 1. Phải thu khách hàng                         | 131   |             | 116.305.682.182          | 132.115.616.724        |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132   |             | 35.292.451.558           | 48.617.301.026         |
| 3. Các khoản phải thu khác                     | 135   | V.3         | 32.040.431.787           | 15.678.445.657         |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 139   |             | (287.908.800)            | (592.904.798)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | 140   | V.4         | <b>834.381.670.627</b>   | <b>650.533.290.521</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141   |             | 834.680.718.246          | 650.832.338.140        |
| 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>17.835.268.678</b>    | <b>11.485.942.590</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151   |             | 169.161.108              | 201.790.558            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     |       |             | 4.190.046.421            | 4.624.865.293          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154   |             | 31.022.500               | 31.022.500             |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158   | V.5         | 13.445.038.649           | 6.628.264.239          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | 200   |             | <b>169.100.168.571</b>   | <b>183.497.499.209</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | 210   |             |                          |                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | 220   |             | <b>55.018.361.365</b>    | <b>49.201.511.816</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221   | V.6         | 46.709.173.649           | 41.598.811.441         |
| - Nguyên giá                                   | 222   |             | 89.010.915.390           | 82.380.448.996         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223   |             | (42.301.741.741)         | (40.781.637.555)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính              | 224   |             |                          |                        |
| - Nguyên giá                                   | 225   |             |                          |                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226   |             |                          |                        |

Đ-4102  
CƠ  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ  
NÀ  
11/1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2011               | 01/01/2011               |
|-----------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Tài sản cố định vô hình                    | 227   | V.7         | 7.156.127.000            | 7.156.127.000            |
| - Nguyên giá                                  | 228   |             | 7.206.127.000            | 7.206.127.000            |
| - 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         | 1.153.060.716            | 446.573.375              |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | 240   | V.9         | <b>38.883.074.000</b>    | <b>64.574.034.606</b>    |
| - Nguyên giá                                  | 241   |             | 41.189.097.935           | 66.971.953.426           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 242   |             | (2.306.023.935)          | (2.397.918.820)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | 250   | V.10        | <b>72.492.151.614</b>    | <b>65.418.505.050</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251   |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252   |             | 6.973.646.564            | -                        |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                        | 258   |             | 65.518.505.050           | 65.418.505.050           |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259   |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | 260   |             | <b>2.706.581.592</b>     | <b>4.303.447.737</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261   | V.11        | 828.040.377              | 4.303.447.737            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại             | 262   |             | 1.878.541.215            | -                        |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268   |             |                          |                          |
| <b>VI. Lợi thế thương mại</b>                 | 269   |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | 270   |             | <b>1.254.701.031.384</b> | <b>1.116.959.123.231</b> |

0537  
ĐĂNG KÝ  
NHẬN  
VỤ TỜ  
BÌNH KIỂM  
MÀ VI  
PHỔ



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                              | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2011               | 01/01/2011               |
|----------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | 300        |             | <b>677.259.400.933</b>   | <b>638.178.150.744</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | 310        |             | <b>486.843.838.841</b>   | <b>481.466.783.232</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                  | 311        | V.12        | 244.060.178.756          | 155.936.139.988          |
| 2. Phải trả người bán                  | 312        |             | 42.644.780.526           | 50.849.629.701           |
| 3. Người mua trả tiền trước            | 313        |             | 100.389.167.306          | 123.215.821.502          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314        | V.13        | 20.542.606.307           | 26.099.680.399           |
| 5. Phải trả người lao động             | 315        |             | 2.294.494.727            | 4.285.303.088            |
| 6. Chi phí phải trả                    | 316        | V.14        | 4.949.743.632            | 6.291.156.756            |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 319        | V.15        | 71.257.592.542           | 106.793.480.897          |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 323        |             | 705.275.045              | 7.995.570.901            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | 330        |             | <b>190.415.562.092</b>   | <b>156.711.367.512</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn khác               | 333        |             | 805.500.000              | -                        |
| 2. Vay và nợ dài hạn                   | 334        | V.16        | 187.957.125.614          | 156.110.545.913          |
| 3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm       | 336        |             | 692.371.433              | 600.821.599              |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện            | 338        |             | 960.565.045              | -                        |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               | 400        |             | <b>560.718.402.993</b>   | <b>478.780.972.487</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | 410        | V.17        | <b>560.718.402.993</b>   | <b>478.780.972.487</b>   |
| 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 (*)                    | 417        |             | (20.397.558.308)         | (20.392.738.308)         |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển               | 418        |             | 22.920.935.558           | 24.117.457.939           |
| 5. Quỹ dự phòng tài chính              | 419        |             | 11.709.105.225           | 12.095.807.041           |
| 6. Lợi nhuận chưa phân phối            | 420        |             | 113.885.510.578          | 69.359.055.875           |
| <b>II. Nguồn kinh phí</b>              | 430        |             |                          |                          |
| <b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b> | 439        |             | <b>16.723.227.458</b>    | <b>-</b>                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             | <b>440</b> |             | <b>1.254.701.031.384</b> | <b>1.116.959.123.231</b> |

25/01/2012  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU  
BỘ PHẬN TÀI CHÍNH

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Đơn vị tính: VND

| 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                           |             |            |            |
| + 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

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2012

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                           | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 401.678.811.874 | 445.474.770.639 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    | VI.2        | 526.256.319     | 598.375.937     |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 10    | VI.3        | 401.152.555.555 | 444.876.394.702 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.4        | 277.294.213.539 | 284.536.469.057 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 123.858.342.016 | 160.339.925.645 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.5        | 6.761.671.678   | 8.084.410.272   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.6        | 13.483.838.930  | 10.407.847.312  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    |             | 8.416.795.841   | 8.814.043.846   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 24    |             | 703.568.728     | 572.557.079     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25    |             | 25.350.779.241  | 21.726.299.270  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 91.081.826.795  | 135.717.632.256 |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 3.468.968.252   | 916.297.026     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 444.468.624     | 6.986.929.800   |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    | VI.7        | 3.024.499.628   | (6.070.632.774) |
| 14. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh    | 50    |             | 1.373.646.564   | -               |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 60    |             | 95.479.972.987  | 129.646.999.482 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 61    | VI.8        | 12.683.055.552  | 28.702.826.294  |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 62    | VI.9        | (1.878.541.215) | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 70    |             | 84.675.458.650  | 100.944.173.188 |
| 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số                  | 71    |             | 1.559.353.616   | -               |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | 72    |             | 83.116.105.034  | 100.944.173.188 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 80    | VI.10       | 3.552           | 3.865           |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2012



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                              | Mã số     | Năm nay                  | Năm trước                |
|-------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>     |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh    | 01        | 476.714.969.309          | 440.418.823.731          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch   | 02        | (488.082.279.372)        | (254.233.314.065)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                    | 03        | (26.264.514.008)         | (26.552.998.290)         |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                               | 04        | (63.994.711.197)         | (38.125.805.559)         |
| 5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp            | 05        | (19.386.355.103)         | (13.353.224.402)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh              | 06        | 66.347.746.987           | 111.029.211.863          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh             | 07        | (106.899.211.648)        | (436.183.376.973)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> | <b>(161.564.355.032)</b> | <b>(217.000.683.695)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>        |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài      | 21        | (840.297.122)            | (10.953.565.487)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài   | 22        |                          | 367.784.182              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị    | 23        |                          |                          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của   | 24        |                          |                          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 25        | (14.652.615.734)         | (10.781.084.338)         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác        | 26        | 8.900.137.450            | 7.524.532.449            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được     | 27        | 6.466.386.678            | 7.915.035.256            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>      | <b>30</b> | <b>(126.388.728)</b>     | <b>(5.927.297.938)</b>   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>    |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của   | 31        |                          | 253.607.540.000          |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ SH, mua lại CP    | 32        | (4.820.000)              | (20.392.738.308)         |
| của DN đã phát hành                                   |           |                          |                          |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được               | 33        | 359.183.277.302          | 316.096.354.401          |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                            | 34        | (222.234.053.593)        | (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)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> | <b>136.944.403.709</b>   | <b>245.320.051.605</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                 | <b>50</b> | <b>(24.746.340.051)</b>  | <b>22.392.069.972</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                | <b>60</b> | <b>72.511.751.232</b>    | <b>50.119.681.260</b>    |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi</b> | <b>61</b> |                          |                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>               | <b>70</b> | <b>47.765.411.181</b>    | <b>72.511.751.232</b>    |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2012

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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.

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

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

| Tên công ty                                                           | Được thành lập theo                                                                                                                                                                                            | Ngành hoạt động                                                                                        | Tỷ lệ sở hữu |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 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. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, sản xuất, 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;

0537  
ĐANG  
NHẬN  
VỤ T  
ĐÍNH K  
KIỂM  
IM V  
ĐANG



### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

- 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.

## **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**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là 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 tháng 12 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

### **2. 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.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

### **1. 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

25-CA  
TY  
QUẢN  
LÝ  
TÀI  
CHÍNH  
TÀI  
CHÍNH  
TÀI  
CHÍNH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**1. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*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 ngắn hạn, 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, phải trả khác và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**2. Cơ sở hợp nhất**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

Báo cáo tài chính của công ty con được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

Các công ty liên kết và liên doanh:

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất : các số dư trong nội bộ Công ty, các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại đơn vị được đầu tư.

**3. 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 năm 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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 năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

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.

**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, 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.

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.

**5. 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 lũy 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 vô hình | 03 - 05 năm |

**6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc.

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.

**7. 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”.

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 phạt trễ khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### 8. 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.

### 9. 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.

### 10. 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 phân 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 phân 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.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### *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.

## 10. 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.

## 11. 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 TNDN.

## 12. 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.

20537  
ÔNG  
NHIỆM  
VỤ T  
LÍNH K  
KIỂM  
AM VI  
TP HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                              | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                                                     | 2.648.657.698         | 2.853.389.176         |
| Tiền gửi ngân hàng                                           | 18.766.753.483        | 6.658.362.056         |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) | 26.350.000.000        | 63.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>47.765.411.181</b> | <b>72.511.751.232</b> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

|                                        | Số lượng<br>cổ phần | 31/12/2011<br>VND    | Số lượng<br>cổ phần | 01/01/2011<br>VND    |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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 LICO GI 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 đầu tư 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)        |
| <b>Cộng</b>                            |                     | <b>2.267.855.600</b> |                     | <b>3.112.181.070</b> |

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

|                                               | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập cá nhân phải thu                |                       |                       |
| BHXH, BHYT, BHTN phải thu nhân viên           |                       |                       |
| Các khoản phải thu khác (*)                   | 32.040.431.787        | 15.678.445.657        |
| <b>Trong đó, một số khoản có giá trị lớn</b>  | <b>31.747.666.405</b> | <b>15.549.996.235</b> |
| - Phòng đầu tư tài chính-Hodeco               | 9.876.880.000         | 9.876.880.000         |
| - Ban quản lý dự án Gò Sao-TP HCM             | 2.262.000.000         | 2.300.000.000         |
| - Tổng cục cảnh sát-Tiền sử dụng đất Gò Sao   | 3.373.116.235         | 3.373.116.235         |
| - Nộp tiền cọc đấu giá cp Ngân hàng BIDV      | 185.000.000           |                       |
| - Tiền bồi thường UBND tỉnh BRVT hỗ trợ dự án | 16.050.670.170        |                       |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>32.040.431.787</b> | <b>15.678.445.657</b> |

25-01  
CÔNG TY  
HỮU HẠN  
TÀI CHÍNH  
KẾ TOÁN  
QUẢN  
LÝ  
CHÍNH



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Hàng tồn kho**

|                                                             | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Hàng mua đang đi đường                                      |                        |                        |
| Nguyên liệu, vật liệu                                       | 1.449.519.806          | 1.225.618.868          |
| Công cụ, dụng cụ                                            | 82.074.808             | 179.398.882            |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)                     | 661.769.646.418        | 498.674.347.851        |
| Thành phẩm                                                  | 1.654.752.010          | 1.964.766.822          |
| Hàng hoá                                                    | 208.337.315            | 200.451.549            |
| Hàng hoá bất động sản (**)                                  | 169.516.387.889        | 148.587.754.168        |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>                            | <b>834.680.718.246</b> | <b>650.832.338.140</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                              | (299.047.619)          | (299.047.619)          |
| <b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b> | <b>834.381.670.627</b> | <b>650.533.290.521</b> |

|                                                    | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>(*) Trong đó: Các dự án đầu tư bất động sản</i> | <b>635.352.645.930</b> | <b>440.943.764.646</b> |
| + 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 Huỳnh 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

|                                                       | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:</b>               | <b>169.516.387.889</b> | <b>148.587.754.168</b> |
| + 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 tiêu thụ công nghiệp P12-Tp Vũng Tàu (48.354m2) | 26.814.700.000         | 26.814.700.000         |
| + Kí ốt khu chợ P10, Tp Vũng Tàu                      |                        | 490.032.518            |
| + Nhà số 01 H3-TTMM-Tp Vũng Tàu                       |                        | 1.615.872.000          |
| + Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu            | 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. Tài sản ngắn hạn khác**

|                          | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND    |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tài sản thiếu chờ xử lý  |                       |                      |
| Tạm ứng                  | 13.445.038.649        | 6.628.264.239        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn |                       |                      |
| <b>Cộng</b>              | <b>13.445.038.649</b> | <b>6.628.264.239</b> |





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                                             |                                  |                             |                                |                            |                  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|
|                                             | <b>Nhà cửa<br/>vật kiến trúc</b> | <b>Máy móc<br/>thiết bị</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải</b> | <b>Dụng cụ<br/>quản lý</b> | <b>TSCĐ khác</b> | <b>Tổng cộng</b>        |
| <b>Nguyên giá</b>                           |                                  |                             |                                |                            |                  |                         |
| 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          |
| Số tăng trong năm                           |                                  |                             |                                |                            |                  |                         |
| - Mua sắm mới                               |                                  | 349.997.044                 |                                | 284.785.182                |                  | 634.782.226             |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành                   | 483.226.054                      |                             |                                |                            |                  | 483.226.054             |
| - Tăng khác do chuyển từ<br>hàng hóa đầu tư | 2.105.904.518                    |                             |                                |                            |                  | 2.105.904.518           |
| - Tăng khác do phân loại lại                |                                  | 19.388.167.809              |                                | 89.322.800                 |                  | 19.477.490.609          |
| - Chuyển từ BDS đầu tư                      | 26.193.370.491                   |                             |                                |                            |                  | 26.193.370.491          |
| Số giảm trong năm                           |                                  |                             |                                |                            |                  |                         |
| - Giảm do CPH các XN trực<br>thuộc          | (947.520.000)                    | (14.042.573.010)            | (2.333.789.989)                | (213.021.772)              | (3.872.600.000)  | (21.409.504.771)        |
| - Thanh lý, nhượng bán                      |                                  | (1.377.312.124)             |                                |                            |                  | (1.377.312.124)         |
| - Giảm khác do phân loại lại                | (10.847.144.369)                 |                             | (66.218.182)                   |                            | (8.564.128.058)  | (19.477.490.609)        |
| Số dư cuối năm                              | 41.823.644.324                   | 29.562.417.104              | 15.379.980.665                 | 2.244.873.297              |                  | 89.010.915.390          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>               |                                  |                             |                                |                            |                  |                         |
| 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                          | 2.665.493.086                    | 1.175.840.083               | 1.522.656.459                  | 336.646.669                |                  | 5.700.636.297           |
| - Tăng khác do phân loại lại                |                                  | 18.018.413.093              | 104.014.976                    | 4.487.932                  |                  | 18.126.916.001          |
| - Chuyển từ BDS đầu tư                      | 2.589.275.796                    |                             |                                |                            |                  | 2.589.275.796           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

|                                    | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị   | Phương tiện<br>vận tải | Dụng cụ<br>quản lý   | TSCĐ khác       | Tổng cộng             |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| Số giảm trong năm                  |                          |                       |                        |                      |                 |                       |
| - Giảm do CPH các XN trực<br>thuộc | (1.039.212.795)          | (3.639.836.884)       | (316.390.038)          | (23.469.841)         | (484.075.000)   | (5.502.984.558)       |
| - Thanh lý, nhượng bán             |                          | (1.266.823.349)       |                        |                      |                 | (1.266.823.349)       |
| - Giảm do phân loại lại            | (9.560.123.842)          |                       |                        |                      | (8.566.792.159) | (18.126.916.001)      |
| Số dư cuối năm                     | <b>11.969.119.458</b>    | <b>23.925.534.464</b> | <b>5.163.869.611</b>   | <b>1.243.218.208</b> |                 | <b>42.301.741.741</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>             |                          |                       |                        |                      |                 |                       |
| 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 năm                  | 29.854.524.866           | 5.636.882.640         | 10.216.111.054         | 1.001.655.089        |                 | 46.709.173.649        |

- 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

|                               | Quyền sử dụng đất (*) | Bản quyền chuyển giao công nghệ | Tổng cộng            |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                                 |                      |
| Số dư đầu năm                 | 7.156.127.000         | 50.000.000                      | 7.206.127.000        |
| Số tăng trong năm             |                       |                                 |                      |
| Số giảm trong năm             |                       |                                 |                      |
| Số dư cuối năm                | <b>7.156.127.000</b>  |                                 | <b>7.206.127.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                                 |                      |
| Số dư đầu năm                 |                       | 50.000.000                      | 50.000.000           |
| Khấu hao trong năm            |                       |                                 |                      |
| Số dư cuối năm                |                       | <b>50.000.000</b>               | <b>50.000.000</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                                 |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 7.156.127.000         |                                 | 7.156.127.000        |
| Tại ngày cuối năm             | <b>7.156.127.000</b>  |                                 | <b>7.156.127.000</b> |

(\*) - Quyền sử dụng đất: 10.000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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.

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                  | 31/12/2011<br>VND    | 01/01/2011<br>VND  |
|--------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 1.153.060.716        | 446.573.375        |
| + 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        |
| + Nhà bảo vệ tại trạm Vũng Tàu (Chòi gác)        | 33.639.802           |                    |
| + Trạm bê tông tại số 847 đường 30/4 cầu Rạch Bà | 83.159.600           |                    |
| + Sửa chữa nâng cấp các nhà xưởng tại trạm       | 74.972.939           |                    |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>1.153.060.716</b> | <b>446.573.375</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

| Khoản mục                     | Số đầu năm            | Tăng<br>trong năm      | Giảm<br>trong năm     | Số cuối năm           |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá BĐS đầu tư</b>  | <b>66.971.953.426</b> | <b>410.515.000</b>     | <b>26.193.370.491</b> | <b>41.189.097.935</b> |
| - 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               |                       |                        |                       |                       |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>2.397.918.820</b>  | <b>2.497.380.911</b>   | <b>2.589.275.796</b>  | <b>2.306.023.935</b>  |
| - 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               |                       |                        |                       |                       |
| <b>Giá trị còn lại BĐS</b>    | <b>64.574.034.606</b> | <b>(2.086.865.911)</b> | <b>23.604.094.695</b> | <b>38.883.074.000</b> |
| - 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.

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                | Số lượng<br>cổ phần/<br>tỷ lệ | 31/12/2011<br>VND     | Số lượng<br>cổ phần | 01/01/2011<br>VND     |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào công ty con                         |                               |                       |                     |                       |
| Đầu tư vào công ty liên kết                    |                               | 6.973.646.564         |                     |                       |
| <i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HODECO</i>    | 35%                           | 6.973.646.564         |                     |                       |
| 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                    | 192.100                       | 2.841.621.335         | 192.100             | 2.841.621.335         |
| + Công ty CP ĐTXD & XNK Phục Hưng              |                               |                       | 200.000             | 3.400.000.000         |
| + Công ty CP Xây lắp Thừa Thiên Huế            | 500.000                       | 5.350.000.000         | 500.000             | 5.350.000.000         |
| - Đầu tư dài hạn khác                          |                               | 57.326.883.715        |                     | 53.826.883.715        |
| + Công ty CP cấp nước Châu Đức                 | 150.000                       | 1.500.000.000         | 150.000             | 1.500.000.000         |
| + Góp vốn Tổng Cục Cảnh sát (ĐA Gò sao-TP HCM) |                               | 52.326.883.715        |                     | 52.326.883.715        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn     |                               |                       |                     |                       |
| <b>Cộng</b>                                    |                               | <b>72.492.151.614</b> |                     | <b>65.418.505.050</b> |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                                  | 31/12/2011<br>VND  | 01/01/2011<br>VND    |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ có thời gian phân bổ trên 1 năm | 288.008.772        | 4.303.447.737        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                   | 540.031.605        |                      |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>828.040.377</b> | <b>4.303.447.737</b> |

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

|                                                             | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn                                                | 227.020.178.756        | 148.636.139.988        |
| + Ngân hàng Đầu tư & PT tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu <sup>(1)</sup> | 39.554.484.905         | 35.649.034.000         |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>    | 78.129.944.170         | 12.282.489.916         |
| + Ngân hàng Liên doanh Việt Nga CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>  | 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 <sup>(4)</sup>     | 16.443.434.600         | 16.000.000.000         |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu CN Vũng Tàu <sup>(5)</sup>          | 28.806.575.254         | 30.000.000.000         |
| + Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Phú Mỹ <sup>(6)</sup>   | 2.000.000.000          |                        |
| + Ngân hàng TMCP Quân đội CN Vũng Tàu <sup>(7)</sup>        | 2.193.214.570          |                        |
| + Vay cá nhân                                               | 2.545.000.000          | 1.005.000.000          |
| Vay 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 <sup>(8)</sup>     | 17.040.000.000         | 1.000.000.000          |
| + Ngân hàng Đầu tư & Phát triển CN Phú Mỹ                   |                        | 1.400.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>244.060.178.756</b> | <b>155.936.139.988</b> |

(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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

- (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 ngắn hạn từ ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Phú Mỹ-Tân Thành theo hợp đồng vay số 01/11/03/600327 ngày 25/03/2011. Hạn mức cho vay 2.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản.
- (7) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Quân đội CN Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 180/2011/TC-MB-VTA ngày 14/09/2011. Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản.
- (8) 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.

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                            | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 1.277.097.735         | 64.547.860            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 19.252.954.828        | 25.956.254.379        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 12.553.744            | 76.822.162            |
| Các loại thuế khác         |                       | 2.055.998             |
| <b>Cộng</b>                | <b>20.542.606.307</b> | <b>26.099.680.399</b> |

**14. Chi phí phải trả**

|                                                     | 31/12/2011<br>VND    | 01/01/2011<br>VND    |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Khu 10.000m2 Ngọc Tước, P8, TP Vũng Tàu             | 1.657.002.033        | 2.145.965.594        |
| Khu 16B Võ Thị Sáu, TP Vũng Tàu                     | 1.416.297.466        | 1.626.511.102        |
| Chung cư 21 tầng TTTM-TP Vũng Tàu                   | 379.308.003          | 1.238.499.912        |
| Dự án 39.925 m2 P11 - Vũng Tàu                      | 1.128.247.500        | 1.128.247.500        |
| Thuế trước bạ nhà, đất                              | 391.750              | 391.750              |
| Via hệ thoát nước Phường 10-TP Vũng Tàu             | 144.780.898          | 151.540.898          |
| Lãi vay cá nhân                                     | 71.866.667           |                      |
| Lãi trái phiếu dự án đồi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2 | 151.849.315          |                      |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>4.949.743.632</b> | <b>6.291.156.756</b> |

**15. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|                               | 31/12/2011<br>VND | 01/01/2011<br>VND |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tài sản thừa chờ giải quyết   | 2.431.500         |                   |
| Kinh phí công đoàn            | 223.330.957       | 153.338.548       |
| Bảo hiểm xã hội               | 7.386.502         | 4.713.574         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 117.000.000       | 96.800.000        |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

|                                                                | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)                          | 70.907.443.583        | 106.538.628.775        |
| <i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn</i>          |                       |                        |
| Đặng Văn Tàu-Góp vốn liên doanh DA 34.939m2, P10, TP.Vũng Tàu. | 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                      |                       | 6.286.377.158          |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>71.257.592.542</b> | <b>106.793.480.897</b> |

**16. Vay và nợ dài hạn**

|                                                          | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngân hàng                                            | 164.757.125.614        | 144.748.441.614        |
| + Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>  | 49.300.000.000         | 59.120.000.000         |
| + Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ <sup>(2)</sup>        | 60.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| + Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup>      | 54.975.875.614         | 64.982.191.614         |
| + Ngân hàng TMCP Phương Tây-P.GD Vũng Tàu <sup>(4)</sup> | 481.250.000            | 646.250.000            |
| Vay cá nhân                                              |                        | 11.362.104.299         |
| Trái phiếu phát hành <sup>(5)</sup>                      | 23.200.000.000         |                        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>187.957.125.614</b> | <b>156.110.545.913</b> |

- (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) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Phương Tây-P.Giao dịch Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 0710/2010/HĐTD-DN.VT ngày 11/08/2010. Hạn mức cho vay 660.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày 11/8/2010, hình thức bảo đảm tiền vay: Ô tô TOYOTA FORTUNER-V.
- (5) Công ty có kế hoạch 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 để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án 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 đối với kỳ tính lãi đầu tiên (12 tháng) là 15%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo là lãi suất thả nổi, được tính bằng 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.

20833  
**ÔNG**  
**NHIỆM**  
**VỤ TI**  
**ÍNH K**  
**KIỂM**  
**AM VI**  
**TP.HỒ**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**17. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                     | Vốn 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 chưa phân phối |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>          | <b>92.569.700.000</b>  | <b>41.585.823.000</b>  |                         | <b>11.145.131.334</b> | <b>7.187.161.472</b>   | <b>45.089.048.330</b>             |
| - Tăng vốn trong 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          | (26.223.708.220)                  |
| - Chia cổ tức bằng tiền             |                        |                        |                         |                       |                        | (21.017.512.000)                  |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu         | 18.925.330.000         |                        |                         |                       |                        | (18.925.330.000)                  |
| - Trả các bên liên doanh            |                        |                        |                         |                       |                        | (10.507.615.424)                  |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>         | <b>200.000.000.000</b> | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.392.738.308)</b> | <b>24.117.457.939</b> | <b>12.095.807.041</b>  | <b>69.359.055.875</b>             |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>            | <b>200.000.000.000</b> | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.392.738.308)</b> | <b>24.117.457.939</b> | <b>12.095.807.041</b>  | <b>69.359.055.875</b>             |
| - Lãi trong năm                     |                        |                        |                         |                       |                        | 83.116.105.034                    |
| - Mua cổ phiếu quỹ                  |                        |                        | (4.820.000)             |                       |                        |                                   |
| - Điều chỉnh các quỹ trong năm 2010 |                        |                        |                         | (773.403.634)         | (386.701.816)          | 460.905.411                       |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu         | 38.999.020.000         |                        |                         |                       |                        | (38.999.020.000)                  |
| - Chuyển các XN đã CPH              |                        |                        |                         | (423.118.747)         |                        |                                   |
| - Giảm khác                         |                        |                        |                         |                       |                        | (51.535.742)                      |
| <b>Số dư cuối năm</b>               | <b>238.999.020.000</b> | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.397.558.308)</b> | <b>22.920.935.558</b> | <b>11.709.105.225</b>  | <b>113.885.510.578</b>            |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                | 31/12/2011<br>VND      | %          | 01/01/2011<br>VND      | %          |
|--------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Vốn góp của Nhà nước           | 27.801.060.000         | 11,63      | 23.167.550.000         | 11,58      |
| Vốn góp của Red River Holding  | 24.000.000.000         | 10,04      | 20.000.000.000         | 10,00      |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 187.197.960.000        | 78,33      | 156.832.450.000        | 78,42      |
| <b>Cộng</b>                    | <b>238.999.020.000</b> | <b>100</b> | <b>200.000.000.000</b> | <b>100</b> |

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                           | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                  |
| Vốn góp đầu năm           | 200.000.000.000 | 92.569.700.000   |
| Vốn góp tăng trong năm    | 38.999.020.000  | 107.430.300.000  |
| Vốn góp giảm trong năm    |                 |                  |
| Vốn góp cuối năm          | 238.999.020.000 | 200.000.000.000  |

**d) Cổ phiếu**

|                                        | 31/12/2011 | 01/01/2011 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 23.899.902 | 20.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 23.899.902 | 20.000.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>            | 23.899.902 | 20.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 500.971    | 500.489    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 23.398.931 | 19.499.511 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>            | 23.398.931 | 19.499.511 |

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

|                                                  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>401.678.811.874</b> | <b>445.474.770.639</b> |
| Doanh thu bán hàng hóa                           | 77.942.433.048         | 73.322.600.853         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                       | 15.012.379.852         | 14.806.033.923         |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                      | 65.926.354.242         | 48.389.577.387         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                | 242.797.644.732        | 308.956.558.476        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

|                                                           |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>526.256.319</b>     | <b>598.375.937</b>     |
| Chiết khấu thương mại                                     |                        |                        |
| Hàng bán bị trả lại                                       | 66.270.000             | 110.714.544            |
| Giảm giá hàng bán                                         | 459.986.319            | 487.661.393            |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>401.152.555.555</b> | <b>444.876.394.702</b> |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa                              | 77.942.433.048         | 73.322.600.853         |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                          | 15.012.379.852         | 14.806.033.923         |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng                         | 65.926.354.242         | 48.389.577.387         |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản                   | 242.271.388.413        | 308.358.182.539        |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                |                        |                        |
|                                                           | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|                                                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                               | 69.358.746.723         | 68.042.082.364         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                           | 13.090.187.750         | 10.413.657.192         |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng                             | 54.513.589.825         | 35.272.796.459         |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                           | 140.331.689.241        | 170.807.933.042        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>277.294.213.539</b> | <b>284.536.469.057</b> |
| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                   |                        |                        |
|                                                           | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|                                                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                | 4.988.779.209          | 6.568.820.440          |
| Lãi kinh doanh chứng khoán                                | 58.571.054             | 213.500.140            |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia                             | 1.419.036.415          | 287.552.595            |
| Lãi bán hàng chậm trả                                     | 295.285.000            | 1.014.537.097          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>6.761.671.678</b>   | <b>8.084.410.272</b>   |
| <b>6. Chi phí tài chính</b>                               |                        |                        |
|                                                           | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|                                                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Lãi tiền vay                                              | 8.416.795.841          | 8.814.043.846          |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn         | 2.602.536.571          | 1.247.525.677          |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính              | 2.464.506.518          | 346.277.789            |
| Khác                                                      |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>13.483.838.930</b>  | <b>10.407.847.312</b>  |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Lợi nhuận khác**

|                                                   | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                              | <b>3.468.968.252</b> | <b>916.297.026</b>     |
| + Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng                  | 67.750.000           |                        |
| + Thu thanh lý TSCĐ                               | 166.696.817          | 71.818.182             |
| + Thu nhập khác                                   | 3.234.521.435        | 844.478.844            |
| <b>Chi phí khác</b>                               | <b>444.468.624</b>   | <b>6.986.929.800</b>   |
| + Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý               | 110.488.775          | 187.117.281            |
| + Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế         | 45.687.284           |                        |
| + Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất và thuế trước bạ | 131.361.712          | 6.773.916.772          |
| + Chi phí khác                                    | 156.930.853          | 25.895.747             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>3.024.499.628</b> | <b>(6.070.632.774)</b> |

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25 % trên thu nhập chịu thuế. 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 Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

|                             | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 12.683.055.552 | 28.702.826.294   |

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                                      | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (1.878.541.215)        |                  |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>(1.878.541.215)</b> |                  |

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                           | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                          | 83.116.105.034 | 100.944.173.188  |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông |                |                  |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                                   | 83.116.105.034 | 100.944.173.188  |
| Cổ phiếu phổ thông bình quân trong kỳ                                                                                     | 23.399.150     | 23.399.413       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                           | <b>3.552</b>   | <b>4.314</b>     |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(\*) Ghi chú: Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2010 đã được điều chỉnh hồi tố cho số lượng cổ phiếu tăng thêm do trả cổ tức bằng cổ phiếu: 3.899.902 cổ phiếu, phát hành trong năm 2011.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 300.000.674.423        | 127.603.031.061        |
| Chi phí nhân công                | 26.245.467.295         | 30.936.531.638         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 8.198.017.208          | 7.670.270.282          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 32.548.428.944         | 174.725.432.833        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 116.104.241.940        | 96.467.035.123         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>483.096.829.810</b> | <b>437.402.300.937</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

|                                          | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>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.

|                                   | KD bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND       | Thương mại-DV<br>VND  | Cộng<br>VND            |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Doanh thu bộ phận                 | 242.271.388.413        | 65.926.354.242        | 92.954.812.900        | 401.152.555.555        |
| Chi phí bộ phận                   | (140.331.689.241)      | (54.513.589.825)      | (82.448.934.473)      | (277.294.213.539)      |
| <b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b> | <b>101.939.699.172</b> | <b>11.412.764.417</b> | <b>10.505.878.427</b> | <b>123.858.342.016</b> |
| Thu nhập/Chi phí (không phân bổ)  |                        |                       |                       | (32.776.515.221)       |
| Thu nhập khác                     |                        |                       |                       | 3.468.968.252          |
| Chi phí khác                      |                        |                       |                       | (444.468.624)          |

3206  
CÔNG  
HÀNH  
CH VI  
CHIN  
À KIẾ  
NAN  
TP.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

|                                                           | KD bất động sản<br>VND | Xây dựng<br>VND | Thương mại &<br>DV<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| Phần lãi hoặc lỗ<br>trong công ty liên<br>kết, liên doanh |                        |                 |                           | 1.373.646.564         |
| Thuế TNDN                                                 |                        |                 |                           | (12.683.055.552)      |
| Thuế TNDN hoãn<br>lại                                     |                        |                 |                           | 1.878.541.215         |
| <b>Lợi nhuận sau<br/>thuế</b>                             |                        |                 |                           | <b>84.675.458.650</b> |

(\*) *Ghi chú : Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh,*

**3. Công cụ tài chính**

**Các loại công cụ tài chính**

|                                         | Giá trị ghi sổ         |                        | Giá trị hợp lý         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                         | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      | 31/12/2011<br>VND      | 01/01/2011<br>VND      |
| <b>Tài sản tài chính</b>                |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương<br>tiền         | 47.765.411.181         | 72.511.751.232         | 47.765.411.181         | 72.511.751.232         |
| Phải thu khách hàng và<br>phải thu khác | 148.058.205.169        | 147.201.157.583        | 148.058.205.169        | 147.201.157.583        |
| Tài sản tài chính sẵn<br>sàng để bán    | 2.267.855.600          | 3.112.181.070          | 2.267.855.600          | 3.112.181.070          |
| <b>Cộng</b>                             | <b>198.091.471.950</b> | <b>222.825.089.885</b> | <b>198.091.471.950</b> | <b>222.825.089.885</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>                |                        |                        |                        |                        |
| Các khoản vay                           | 432.017.304.370        | 312.046.685.901        | 432.017.304.370        | 312.046.685.901        |
| Phải trả người bán và<br>phải trả khác  | 114.707.873.068        | 157.643.110.598        | 114.707.873.068        | 157.643.110.598        |
| Chi phí phải trả                        | 4.949.743.632          | 6.291.156.756          | 4.949.743.632          | 6.291.156.756          |
| <b>Cộng</b>                             | <b>546.725.177.438</b> | <b>469.689.796.499</b> | <b>546.725.177.438</b> | <b>469.689.796.499</b> |

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. 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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 cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 (được thuyết minh tại V.12 và V.16).

**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:

|                    | <b>Từ 01 năm<br/>trở xuống</b> | <b>Từ 01 năm<br/>đến 05 năm</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>    |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Số cuối năm</b> |                                |                                 |                        |
| Các khoản vay      | 244.060.178.756                | 187.957.125.614                 | <b>432.017.304.370</b> |
| Phải trả người bán | 42.644.780.526                 |                                 | 42.644.780.526         |
| Chi phí phải trả   | 4.949.743.632                  |                                 | 4.949.743.632          |
| Phải trả khác      | 71.257.592.542                 | 805.500.000                     | <b>72.063.092.542</b>  |
| <b>Số đầu năm</b>  |                                |                                 |                        |
| Các khoản vay      | 155.936.139.988                | 156.110.545.913                 | <b>312.046.685.901</b> |
| 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                |                                 | <b>106.793.480.897</b> |

C.T.P.  
THANH  
TOÁN  
ÁN  
T  
HƯ MẠI



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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 đổi của tỷ giá hối đoái.

**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 nắm 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.

**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 kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 03 năm 2012