

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÍ 4 - 2012

ĐÃ GỬI: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

NỘI DUNG

	Trang
✚ Bảng cân đối kế toán	01 – 04
✚ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	05
✚ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06
✚ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	07 - 24
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	25
Phụ lục 02 – Tăng giảm tài sản cố định vô hình	26
Phụ lục 03 – Vốn chủ sở hữu	27
Phụ lục 04 – Tăng giảm bất động sản đầu tư	28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.084.856.611.826	1.041.405.608.072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.224.636.967	45.895.220.668
1. Tiền	111		11.224.636.967	19.545.220.668
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	26.350.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.606.238.100	2.267.855.600
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.948.646.407	5.346.132.107
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(3.342.408.307)	(3.078.276.507)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	122.693.903.924	161.286.162.976
1. Phải thu khách hàng	131		87.536.304.097	96.425.029.061
2. Trả trước cho người bán	132		23.485.026.513	32.705.822.305
3. Các khoản phải thu khác	135		16.894.222.114	32.438.520.410
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.221.648.800)	(283.208.800)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	930.905.574.343	815.269.424.792
1. Hàng tồn kho	141		930.905.574.343	815.269.424.792
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.426.258.492	16.686.944.036
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ			2.058.951.353	4.190.046.421
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	-	31.022.500
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		14.367.307.139	12.465.875.115
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		171.521.257.720	170.011.287.425
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.6	38.332.011.728	40.359.708.375
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30.508.505.353	32.242.293.000
- Nguyên giá	222		60.625.322.367	60.888.708.281
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.116.817.014)	(28.646.415.281)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
3. Tài sản cố định vô hình	227		6.862.218.000	7.156.127.000
- Nguyên giá	228		6.862.218.000	7.156.127.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	961.288.375	961.288.375
III. Bất động sản đầu tư	240	V.7	38.101.475.736	38.883.074.000
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.087.622.199)	(2.306.023.935)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	95.087.770.256	90.768.505.050
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		69.837.770.256	65.518.505.050
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.256.377.869.546	1.211.416.895.497



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		690.126.360.970	648.567.693.587
I. Nợ ngắn hạn	310		512.835.720.969	459.715.806.748
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	247.872.580.273	237.321.964.186
2. Phải trả người bán	312		43.652.857.042	26.058.250.031
3. Người mua trả tiền trước	313	V.11	111.527.526.378	100.197.732.306
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	19.609.109.865	18.632.138.071
5. Phải trả người lao động	315			1.592.350.000
6. Chi phí phải trả	316	V.13	5.545.107.482	4.877.876.965
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	82.931.829.675	70.088.079.947
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.696.710.254	947.415.242
II. Nợ dài hạn	330		177.290.640.001	188.851.886.839
1. Phải trả dài hạn khác	333		805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	175.975.875.614	187.475.875.614
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		509.264.387	570.511.225
4. Doanh thu chưa thực hiện	338			-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		566.251.508.576	562.849.201.910
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	566.251.508.576	562.849.201.910
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		274.097.410.000	238.999.020.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	193.601.389.940
3. Cổ phiếu quỹ (*)	417		(20.403.138.308)	(20.397.558.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		31.450.782.029	22.920.935.558
5. Quỹ dự phòng tài chính	419		15.974.028.461	11.709.105.225
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		71.531.036.454	116.016.309.495
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.256.377.869.546	1.211.416.895.497

360
Y
N
NH
TÀU
AVLP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
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 18 tháng 01 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH – QUÝ IV NĂM 2012

Đơn vị tính: DVN

STT	Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2012	Năm 2011 ^(*)	Năm 2012	Năm 2011 ^(*)
1	Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	69.077.899.982	101.683.572.601	216.431.494.601	329.803.683.456
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	421.299.870	3.889.099.188	459.986.319
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	69.077.899.982	101.262.272.731	212.542.395.413	329.343.697.137
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	34.365.676.285	67.024.907.727	124.523.580.586	219.468.876.630
5	Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		34.712.223.697	34.237.365.004	88.018.814.827	109.874.820.507
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	2.111.872.591	1.216.705.856	6.312.751.189	6.708.228.773
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	10.531.973.781	2.685.781.287	18.033.247.646	12.588.686.023
	Trong đó : Chi phí lãi vay	23		10.500.226.725	1.297.099.368	16.208.121.454	7.521.642.934
8	Chi phí bán hàng	24		-	-	-	68.700.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.623.716.852	4.806.934.569	25.889.072.057	19.885.527.660
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		20.668.405.655	27.961.355.004	50.409.246.313	84.040.135.597
11	Thu nhập khác	31		23.882.131	(7.098.659)	490.697.269	13.322.995.489
12	Chi phí khác	32		168.541.025	13.132.506	993.875.571	207.527.771
13	Lợi nhuận khác	40		(144.658.894)	(20.231.165)	(503.178.302)	13.115.467.718
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.523.746.761	27.941.123.839	49.906.068.011	97.155.603.315
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		5.077.173.921	2.883.801.929	12.046.705.776	11.857.138.601
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60	VI.07	15.446.572.840	25.057.321.910	37.859.362.235	85.298.464.714
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 01 năm 2013
Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: ^(*) Kết quả kinh doanh kỳ kế toán từ 01/01/2011 đến 31/12/2011 Công ty lấy số liệu đã được kiểm toán năm 2011; Còn số liệu quý 4/2011 Công ty lấy số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2011 đã được công bố thông tin.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 31/12/2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2012 đến 31/12/2012	Từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2011
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh	01	270.446.725.174	346.432.740.918
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch	02	(171.675.916.188)	(363.522.695.678)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.889.065.821)	(13.251.360.980)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(63.216.375.319)	(63.266.614.053)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(11.095.298.331)	(19.288.123.311)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	108.742.910.359	49.088.236.759
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(130.111.143.980)	(96.552.031.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.798.164.106)	(160.359.848.210)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(17.100.000)	(449.608.982)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	149.810.430	-
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 đơn vị	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.751.547.264)	(14.652.615.734)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.651.537.758	8.900.137.450
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.226.927.531	6.412.943.773
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.259.628.455	210.856.507
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ SH, mua lại CP của DN đã phát hành	32	-	(4.798.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	206.598.526.050	351.995.062.732
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(206.326.056.600)	(218.457.803.593)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.404.517.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(23.132.048.050)	133.532.461.139
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(32.670.583.701)	(26.616.530.564)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	45.895.220.668	72.511.751.232
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	13.224.636.967	45.895.220.668

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 01 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà được thành lập theo quyết định số 1274/QĐ – TTg ngày 26/09/2001 của Thủ Tướng chính Phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà Nước thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy đăng ký kinh doanh số 3500444601 (số cũ 4903000036) do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/12/2001. Ngày 17/07/2012 đăng ký thay đổi lần thứ 19.

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

Vốn điều lệ: 274.097.410.000 VND.

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

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

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao

gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được tính theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại trừ dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	03 - 13 năm
- Phần mềm vi tính	03 - 04 năm

4. Kế toán các khoản đầu tư tài chính:**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con:**

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

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

Theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.



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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Các chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định một cách đáng tin cậy.

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp



(nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

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

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

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

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

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

12. Các Nghiệp vụ dự phòng rủi ro, hối đoái:

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

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	3.335.930.841	2.558.805.626
- Tiền gửi ngân hàng	7.888.706.126	16.986.415.042
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	26.350.000.000
Cộng:	13.224.636.967	45.895.220.668
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	4.948.646.407	5.346.132.107
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(3.342.408.307)	(3.078.276.507)
Cộng:	1.606.238.100	2.267.855.600
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	122.693.903.924	161.286.162.976
- Phải thu khách hàng	87.536.304.097	96.425.029.061
- Chung cư 15 tầng khu TTTM	50.750.000	50.750.000
- Biệt thự khách sạn Ngọc Tước (10.000m2)	2.282.419.499	2.282.419.499
- Biệt thự vườn 16B Võ Thị Sáu	285.404.000	285.404.000
- Khu Dịch vụ chung cư 15 tầng TTTM	100.000.000	100.000.000

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu Cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 31/12/2012

- Chung cư 21 tầng TTTM	4.653.315	7.356.315
- Doanh thu dịch vụ	137.915.055	62.761.934
- Khu nhà ở Gò Cát 2 - Bà Rịa	184.433.500	184.433.500
- Khu nhà ở H3 khu TTTM Vũng Tàu	520.000.000	920.000.000
- Ki ốt chợ phường 10 Vũng Tàu	300.509.172	306.803.583
- Các công trình nhận thầu xây lắp	482.688.954	6.990.293.836
- Khu Nhà ở đôi 2 Phường 10	10.348.615.505	11.618.976.365
- Khu Trung tâm Thương mại Vũng Tàu	25.567.575	25.567.575
- Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	219.360.000	219.360.000
- Khu nhà ở TĐC Bến Đình	314.001.333	2.469.069.047
- Khu dân cư Phú Mỹ	15.490.256.000	17.433.830.000
- Khu Sao Mai Bến Đình P9	3.863.295.634	6.975.912.135
- Dự án 39.925 m2 P11	964.488.000	964.488.000
- Lô B - 199 NKKN	48.317.234.850	45.339.333.400
- Phải thu khác	3.644.711.705	188.269.872
- Trả trước cho người bán	23.485.026.513	32.705.822.305
- Phải thu nội bộ ngắn hạn		
- Các khoản phải thu khác:		
+ Phải thu khác	16.894.222.114	32.438.520.410
- Dự phòng phải thu khó đòi	(5.221.648.800)	(283.208.800)
- Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác		
Cộng phải thu khác:	11.672.573.314	32.155.311.610

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
4. Hàng tồn kho	930.905.574.343	815.269.424.792
- Nguyên liệu, vật liệu	21.049.670	37.770.048
- Công cụ, dụng cụ	81.291.079	42.779.608
- Chi phí SX, KD dở dang	761.277.744.978	645.662.265.627
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
- Chung cư Bình Giả P8	12.295.703.337	9.687.928.575
- Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa	144.991.468.774	83.040.338.766
- Chung cư Đôi 2 phường 10, VT	10.336.840.478	9.427.749.569
- Khu nhà ở Ngã Giao - Châu Đức		144.568.500
- Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng	9.890.803.493	9.517.915.311
- Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	353.242.337	353.242.337
- Đôi 2 Phường 10	13.110.111.893	14.583.618.527
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	9.795.570.520	6.687.761.865

CÔNG
 TY PH
 PHÁT
 TRIỂN
 NHÀ
 BÀ RỊA -
 VŨNG TÀU

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 31/12/2012

- Khu nhà ở Gò Sao Q12 . TP.HCM	19.793.569.088	15.757.566.755
- Khu dân cư Phú Mỹ	79.778.290.859	94.335.337.613
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	17.977.073.696	13.991.480.787
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	107.031.364.299	92.537.842.472
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	24.739.445	24.739.445
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	8.345.356.751	12.111.639.148
- Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	200.661.180.847	168.788.568.672
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	22.993.215.889	13.860.031.659
- Chung cư đường Thi Sách	68.930.902.597	68.930.902.597
- Khu nhà ở 2 bên đường Thống Nhất		1.335.310.533
- Đường quy hoạch 81-Khu dân cư Phú Mỹ	13.829.793.089	12.880.937.025
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
-Khu nhà ở tạm cư phường 10		694.365.335
- Công trình nhận thầu xây lắp	13.955.166.820	9.787.069.370
- Thành phẩm		
- Hàng hóa bất động sản	169.525.488.616	169.526.609.509
+ Khu dân cư Phú Mỹ (1.332m2)	1.858.785.160	1.858.785.160
+ Khu Hải đăng P12 (dự án 49 ha)	55.830.581.500	55.830.581.500
+ Đầu giá 170 Bình Giã, P8, VT	15.646.658.902	15.646.658.902
+ Khu Chí Linh P11(30.000m2)	5.641.466.327	5.641.466.327
+ Khu Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
+ Khu Chí Linh P11 (34.939 m2)	29.591.990.000	29.591.990.000
+ 123ha Khu tiểu thủ công nghiệp P12 (48,354m2)	26.814.700.000	26.814.700.000
+ 63.400m2 Phú Mỹ	31.066.000.000	31.066.000.000
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
+ Hàng hóa khác	9.100.727	10.221.620
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	930.905.574.343	815.269.424.792
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	930.905.574.343	815.269.424.792
* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm:....	-	-
* Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp cho các khoản nợ:....	-	-
* Lý do trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:..	-	-



		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
5. Các khoản thuế phải thu NN			
- Thuế GTGT còn được khấu trừ		2.058.951.353	4.190.046.421
- Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước:			31.022.500
Cộng:		2.058.951.353	4.221.068.921
6. Tăng giảm tài sản cố định (Phụ lục 01, 02 trang 25 và 26)			
7. Tăng giảm bất động sản đầu tư (Phụ lục 04, trang 28)			
		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:			
- Trạm bê tông Thành Mỹ		645.169.285	645.169.285
- VP số 2 Trương Công Định		316.119.090	316.119.090
Cộng:		961.288.375	961.288.375
		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
9. Đầu tư tài chính dài hạn:			
- Đầu tư vào công ty con		19.650.000.000	19.650.000.000
+ Cty CP Bê tông & Xây lắp HODECO	60%	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Cty CP XD – Bất động sản HODECO	51%	7.650.000.000	7.650.000.000
- Đầu tư vào công ty liên kết		5.600.000.000	5.600.000.000
+ Cty CP Đầu tư và XD HODECO	35%	5.600.000.000	5.600.000.000
- Đầu tư dài hạn khác:		69.837.770.256	65.518.505.050
+ Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức		8.500.000.000	5.000.000.000
+ Dự án Gò Sao Q12 TPHCM-Tổng cục cảnh sát		52.326.883.715	52.326.883.715
+ Đầu tư chứng khoán dài hạn:	S.Lượng	Đ.Giá	
Cty CP cấp nước BRVT	192.510	14.760	2.841.621.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế	500.000	10.700	5.350.000.000
Ngân hàng BIDV	44.420	18.500	819.265.206
Cộng:		95.087.770.256	90.768.505.050
		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
10. Các khoản vay và nợ ngắn hạn			
- Vay ngắn hạn	Lãi suất		
+ Ngân hàng TMCP Á Châu- CNVT ⁽¹⁾		29.234.695.817	28.806.575.254
+ Ngân hàng BIDV CN VT ⁽²⁾	Theo từng khế ước	72.980.274.338	39.554.484.905
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT ⁽³⁾	Theo từng khế ước	68.209.954.998	78.129.944.170

+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁴⁾	59.609.981.520	57.347.525.257
+ Ngân Hàng ViettinBank CNVT ⁽⁵⁾	13.837.673.600	16.443.434.600
+ Vay đối tượng khác	4.000.000.000	
- Vay dài hạn đến hạn trả		17.040.000.000
+ Ngân Hàng ViettinBank CNVT		17.040.000.000
Cộng:	247.872.580.273	237.321.964.186

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.07160410 ngày 19 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2010 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.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Vũng Tàu 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.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 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 60.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (5) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP 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.

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước		
- Phải trả người bán	43.652.857.042	26.058.250.031
- Người mua trả tiền trước	111.527.526.378	100.197.732.306
+ Khu Sao Mai Bến Đình P9	7.156.189.854	12.756.884.288
+ Các công trình nhận thầu xây lắp	15.390.000.000	15.341.576.183
+ Khu Nhà ở đời 2 Phường 10	4.754.949.686	7.175.609.287
+ Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	299.151.000	299.151.000
+ Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	39.555.625.806	5.884.380.000
+ Khu nhà ở TĐC Bến Đình	21.609.648	21.609.648
+ Chung cư lô A - NKKN	22.113.904.000	7.533.000.000
+ Chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	3.447.358.412	17.613.654.912
+ Dự án khu chung cư 18 tầng Phú Mỹ	5.221.098.000	3.920.000.000
+ Dự án khu dân cư Phú Mỹ	12.118.268.872	29.148.469.088
+ Khác	1.449.371.100	503.397.900
Cộng:	111.527.526.378	100.197.732.306

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước			
- Thuế GTGT	132.432.751	106.868.402	
- Thuế TNDN	19.476.677.114	18.525.269.669	
Cộng:	19.609.109.865	18.632.138.071	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	
13. Chi phí phải trả			
- Chi phí phải trả	5.545.107.482	4.877.876.965	
- Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	570.511.225	
Cộng:	5.545.107.482	5.448.388.190	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	
14. Các khoản phải trả, phải nộp khác			
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	117.000.000	117.000.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	82.814.829.675	69.971.079.947	
Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:			
Cty CP XD Tân Bình	6.052.193.539	3.552.193.539	
Nguyễn Văn Bình	3.643.012.000	3.643.012.000	
Đặng Văn Tàu (Liên doanh đầu tư BĐS)	14.930.443.284	13.842.133.000	
Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, V.Tàu	46.570.000.000	46.770.000.000	
Công ty CP Đầu tư và XD HODECO	1.800.000.000		
Bảo trì chung cư lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	6.376.537.200		
Khác	3.442.643.652	2.163.741.408	
Cộng:	82.931.829.675	70.088.079.947	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	
15. Vay và nợ dài hạn			
- Vay ngân hàng	Lãi suất	149.975.875.614	164.275.875.614
+ BIDV CN Phú Mỹ ⁽¹⁾		60.000.000.000	60.000.000.000
+ Vietinbank CN Vũng Tàu ⁽²⁾	điều chỉnh theo thời kỳ	65.000.000.000	49.300.000.000
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽³⁾		24.975.875.614	54.975.875.614
- Trái phiếu phát hành ⁽⁴⁾		26.000.000.000	23.200.000.000
Cộng:	175.975.875.614	187.475.875.614	

44601
TY
AN
N NHÀ
STÀU
HÀNG

- (1) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Phú Mỹ theo hợp đồng vay số 01/10/03/600346 ngày 28 tháng 10 năm 2010. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (2) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 10.390015 ngày 01 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 65.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (3) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – 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) Từ ngày 15/11/2011 đến ngày 29/02/2012 Công ty phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu không chuyển đổi, mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, có kỳ hạn 36 tháng, với mục đích huy động vốn trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở phía Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II; Chung cư Thi Sách; Chung cư Bình Giã; Khu nhà ở Hải Đăng. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên (12 tháng) là 15%. Các năm tiếp theo thả nổi theo lãi suất huy động vốn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN cho kỳ hạn 12 tháng và cộng thêm 1%. Thời gian điều chỉnh lãi suất: 12 tháng/lần. Lãi suất được thanh toán 01 năm/01 lần. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu (đến ngày 29/02/2012) công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương đương 51,5 tỷ đồng. Trong đó, từ 15/11/2011 đến 31/12/2011 công ty phát hành được 232 trái phiếu, tương đương 23,2 tỷ đồng và đã hạch toán vào Quý 4/2011. Từ 01/01/2012 đến ngày 29/02/2012 công ty phát hành thêm được 283 trái phiếu, tương đương 28,3 tỷ đồng. Trong quý 3 và 4/2012, Công ty đã tắt toán 255 trái phiếu cho trái chủ theo phương án phát hành của Công ty.

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

16.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 03, trang 27)

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
16.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	238.999.020.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	35.098.390.000	38.999.020.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	274.097.410.000	238.999.020.000
+ Cổ phiếu quỹ	(20.403.138.308)	(20.397.558.308)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	58.497.327.500	38.999.020.000
	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND

16.3. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.409.741	23.899.902
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.409.741	23.899.902
- Cổ phiếu phổ thông	27.409.741	23.899.902
Cổ phiếu quỹ	501.529	500.971
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.908.212	23.398.931
- Cổ phiếu phổ thông	26.908.212	23.398.931

- 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.

	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	55.415.020.773	81.164.733.601
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.571.970.118	2.786.229.166
+ Doanh thu xây dựng	9.090.909.091	17.732.609.834
Cộng:	69.077.899.982	101.683.572.601
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	421.299.870
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
+ Thuế GTGT phải nộp (PP trực tiếp)	-	-
+ Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng:	-	421.299.870
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.571.970.118	80.743.433.731
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	9.090.909.091	2.786.229.166
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	55.415.020.773	17.732.609.834
Cộng:	69.077.899.982	101.262.272.731
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	21.372.059.569	46.627.307.717
- Giá vốn XD	9.090.909.091	17.679.409.544
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.902.707.625	2.718.190.466
Cộng:	34.365.676.285	67.024.907.727

	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	123.362.591	1.127.954.266
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	-	59.096.815
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.892.510.000	-
- Lãi bán hàng trả chậm	96.000.000	29.654.775
Cộng:	2.111.872.591	1.216.705.856
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	10.500.226.725	1.297.099.368
- Chi phí hoạt động tài chính	31.747.056	1.388.681.919
Cộng:	10.531.973.781	2.685.781.287
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
7.1 Chi phí SXKD hoàn thành kết chuyển vào giá thành	26.356.814.620	56.090.830.060
7.2 Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	273.553.013	194.952.912
7.3 Chi phí nhân công	5.283.855.755	5.484.887.000
7.4 Chi phí khấu hao tài sản cố định	729.815.960	3.298.339.323
7.5 Chi phí dịch vụ mua ngoài	389.415.076	294.299.552
7.6 Chi phí khác bằng tiền	1.332.221.861	1.661.598.880
Cộng:	34.365.676.285	67.024.907.727
08. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế		
	Quý 4/2012 VND	Quý 4/2011 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.523.746.761	27.941.123.839
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng thu nhập chịu Thuế	20.523.746.761	27.941.123.839
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	5.077.173.921	2.883.801.929
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	15.446.572.840	25.057.321.910

30
CỔ
CỔ
HẤT
BÀ RỊA
TÀI.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a, Theo lĩnh vực kinh doanh:

- Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012

Chỉ tiêu	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	55.415.020.773	9.090.909.091	4.571.970.118	69.077.899.982
Giá vốn	21.372.059.569	9.090.909.091	3.902.707.625	34.365.676.285
Lợi nhuận gộp	34.042.961.204	-	669.262.493	34.712.223.697

- Từ 01/10/2011 đến 31/12/2011

Chỉ tiêu	Bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần	80.743.433.731	17.732.609.834	2.786.229.166	101.262.272.731
Giá vốn	46.627.307.717	17.679.409.544	2.718.190.466	67.024.907.727
Lợi nhuận gộp	34.116.126.014	53.200.290	68.038.700	34.237.365.004

b, Theo khu vực địa lý: Doanh thu của công ty chủ yếu từ Vũng Tàu và TP.HCM.

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 4 năm 2012, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	Mua hàng	29.064.016.217
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	Mua hàng	25.272.727.272
Công ty CP XD – Bất động sản Hodeco	Công ty con	Mua hàng	9.090.909.091

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị Phải thu/Phải trả
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(6.758.616.884)
		Phải thu khác	1.783.035.169
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(7.137.761.552)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	Phải trả tiền các công trình xây dựng	(6.408.875.000)
		Phải trả khác	(1.800.000.000)
		Phải thu khác	2.879.509.000

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận Quý 4/2012:

Nội dung	Quý 4/2011	Quý 4/2012	Chênh lệch
Doanh thu	101.683.572.601	69.077.899.982	(32.605.672.619)
Lợi nhuận sau thuế	25.057.321.910	15.446.572.840	(9.610.749.070)

Doanh thu riêng quý 4/2012 giảm 32,07% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2012 so với cùng kỳ năm trước của công ty giảm 38,4% do:

Doanh thu Quý 4 giảm do ảnh hưởng của nền kinh tế Thế giới và trong nước đang gặp khó khăn; đặc biệt thời gian qua thị trường BĐS cả nước nói chung và Bà Rịa – Vũng Tàu nói riêng đang gặp nhiều khó khăn và trầm lắng nhất là thị trường các căn hộ tổng cầu giảm mạnh, bên cạnh đó lãi vay và các nguyên vật liệu đầu vào còn cao dẫn đến kết quả kinh doanh của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ.

Vũng Tàu, ngày 18 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận



PHỤ LỤC 01
Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	37.433.589.237	18.070.409.353	3.456.714.498	1.927.995.193	60.888.708.281
2	Số tăng trong kỳ	-	146.609.091	-	111.877.636	258.486.727
	- Mua sắm mới	-	146.609.091	-	111.877.636	258.486.727
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	333.469.916	-	-	188.402.725	521.872.641
	- Nhượng bán	333.469.916	-	-	188.402.725	521.872.641
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	37.100.119.321	18.217.018.444	3.456.714.498	1.851.470.104	60.625.322.367
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
1	Số dư đầu năm	7.701.828.079	18.070.409.353	1.789.218.412	1.084.959.437	28.646.415.281
2	Khấu hao trong kỳ	1.452.314.538	-	282.358.204	285.395.812	2.020.068.554
3	Giảm trong kỳ	333.469.916	-	-	216.196.905	549.666.821
4	Số dư cuối kỳ	8.820.672.701	18.070.409.353	2.071.576.616	1.154.158.344	30.116.817.014
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Tại ngày đầu năm	29.731.761.158	-	1.667.496.086	843.035.756	32.242.293.000
2	Tại ngày cuối kỳ	28.279.446.620	146.609.091	1.385.137.882	697.311.760	30.508.505.353



PHỤ LỤC 02
Tăng giảm tài sản cố định vô hình từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	KHOẢN MỤC	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền bằng sáng chế	Nhãn hiệu phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ VÔ HÌNH						
	Số dư đầu năm	7.156.127.000				50.000.000	7.206.127.000
	- Mua trong năm						-
	- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
	- Tăng do hợp nhất kinh doanh						-
	- Tăng khác						-
	- Thanh lý, nhượng bán	293.909.000					293.909.000
	- Giảm khác					50.000.000	50.000.000
	- Số dư cuối kỳ	6.862.218.000				-	6.862.218.000
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN						-
	Số đầu năm					50.000.000	50.000.000
	- Khấu hao trong năm						-
	- Thanh lý, nhượng bán						-
	- Giảm khác					50.000.000	50.000.000
	Số dư cuối kỳ						-
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ VÔ HÌNH						
	- Tại ngày đầu năm	7.156.127.000					7.156.127.000
	- Tại ngày cuối năm	6.862.218.000					6.862.218.000

PHỤ LỤC 03
VỐN CHỦ SỞ HỮU
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2012

Chi tiết	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa PP
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	200.000.000.000	193.601.389.940	(20.392.738.308)	24.117.457.939	12.095.807.041	69.359.055.875
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước						85.298.464.714
- Mua cổ phiếu quỹ			(4.820.000)			
- Chia cổ phiếu thưởng						
- Trích lập các quỹ				(1.196.522.381)	(386.701.816)	460.905.411
- Chia cổ tức bằng CP	38.999.020.000					(38.999.020.000)
- Chia cổ tức bằng TM						
- Trả các bên liên doanh, khác						(103.096.505)
SỐ DƯ CUỐI NĂM TRƯỚC	238.999.020.000	193.601.389.940	(20.397.558.308)	22.920.935.558	11.709.105.225	116.016.309.495
- Tăng vốn kỳ này	35.098.390.000					
- Lãi trong kỳ này						37.859.362.235
- Mua cổ phiếu quỹ			(5.580.000)			
- Tăng khác						85.928.105
- Trích lập các quỹ				8.529.846.471	4.264.923.236	(21.324.616.178)
- Chia cổ tức bằng TM 2011						(23.398.931.000)
- Chia cổ tức bằng CP 2011						(35.098.390.000)
- Trả cho các bên liên doanh						(2.608.626.203)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.450.782.029	15.974.028.461	71.531.036.454

PHỤ LỤC 04
Tăng giảm bất động sản đầu tư đến ngày 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Mô tả nội dung	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
I	NGUYÊN GIÁ BĐS ĐẦU TƯ	41.189.097.935			41.189.097.935
1	Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
2	Nhà	23.447.947.935			23.447.947.935
3	Nhà và quyền sử dụng đất				
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYỆN KẾ	2.306.023.935	781.598.264		3.087.622.199
1	Quyền sử dụng đất				
2	Nhà	2.306.023.935	781.598.264		3.087.622.199
3	Nhà và quyền sử dụng đất				
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI BĐS ĐẦU TƯ	38.883.074.000	(781.598.264)		38.101.475.736
1	Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
2	Nhà	21.141.924.000	(781.598.264)		20.360.325.736
3	Nhà và quyền sử dụng đất				