

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

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11– 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 3500444601 (số cũ 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19, ngày 17 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Tên viết tắt: **HODECO**

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban kiểm soát

Ông Hồ Việt Thới	Trưởng ban	Đến ngày 24 tháng 4 năm 2013 Từ ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Hoàng Trung Kiên	Kiểm soát viên	
Bà Vũ Trần Minh Tú	Kiểm soát viên	
Ông Nguyễn Tấn Tài	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 kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Đoàn Hữu Thuận
Tổng Giám đốc

Thành phố Vũng Tàu, Ngày 20 tháng 02 năm 2014



Số: 161/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 21 tháng 01 năm 2014, từ trang 5 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Giám đốc



Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0167-2013-152-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2014

Kiểm toán viên

Cao Thị Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0613-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.068.092.201.776	1.084.844.954.344
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	13.465.112.865	13.224.636.967
1. Tiền	111		11.679.313.175	8.648.159.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.785.799.690	4.576.477.200
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	1.529.857.300	1.606.238.100
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.948.646.407	4.948.646.407
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn	129		(3.418.789.107)	(3.342.408.307)
III. Các khoản phải thu	130		108.592.820.998	122.693.829.256
1. Phải thu khách hàng	131		74.978.802.085	87.536.229.429
2. Trả trước cho người bán	132		21.339.226.423	23.485.026.513
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	17.432.592.490	16.894.222.114
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(5.157.800.000)	(5.221.648.800)
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	932.360.567.258	930.918.174.343
1. Hàng tồn kho	141		932.360.567.258	930.918.174.343
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.143.843.355	16.402.075.678
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.034.768.539
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	12.143.843.355	14.367.307.139
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		169.083.933.095	171.554.694.770
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
II. Tài sản cố định	220		36.226.261.033	38.362.943.984
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	28.402.754.658	30.539.437.609
- Nguyên giá	222		59.364.011.836	60.625.322.367
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.961.257.178)	(30.085.884.758)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	6.862.218.000	6.862.218.000
- Nguyên giá	228		6.862.218.000	6.862.218.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	961.288.375	961.288.375
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	37.319.877.472	38.101.475.736
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.869.220.463)	(3.087.622.199)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	95.264.865.050	95.090.275.050
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		70.014.865.050	69.840.275.050
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		272.929.540	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		140.929.540	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		132.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.237.176.134.871	1.256.399.649.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		675.793.742.066	688.315.848.396
I. Nợ ngắn hạn	310		493.669.630.111	516.516.664.396
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	200.124.976.382	254.654.771.887
2. Phải trả người bán	312		62.214.399.156	43.652.857.042
3. Người mua trả tiền trước	313		107.362.609.900	110.411.807.244
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	27.261.418.485	18.965.395.965
5. Phải trả người lao động	315		3.910.875.859	2.544.399.000
6. Chi phí phải trả	316	V.13	6.782.698.782	5.122.568.414
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	85.786.684.472	79.468.154.590
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		225.967.075	1.696.710.254
II. Nợ dài hạn	330		182.124.111.955	171.799.184.000
1. Phải trả dài hạn khác			805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	181.300.000.000	170.993.684.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	336		18.611.955	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		561.382.392.805	568.083.800.718
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	561.382.392.805	568.083.800.718
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		274.097.410.000	274.097.410.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	193.601.389.940
3. Cổ phiếu quỹ	414		(20.403.138.308)	(20.403.138.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		35.419.947.467	31.450.782.029
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		17.958.611.180	15.974.028.461
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		60.708.172.526	73.363.328.596
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.237.176.134.871	1.256.399.649.114

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		209.444.800	-
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 01 năm 2014

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	200.350.236.538	216.938.308.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	61.830.000	3.380.397.466
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	200.288.406.538	213.557.911.352
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	139.579.942.632	124.874.461.666
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		60.708.463.906	88.683.449.686
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	2.281.694.541	5.615.461.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	13.703.213.560	17.427.252.905
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.556.632.760	16.692.905.061
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		19.175.578.063	26.473.516.639
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.111.366.824	50.398.141.384
11. Thu nhập khác	31		1.297.091.605	1.614.511.328
12. Chi phí khác	32		787.238.770	1.042.690.331
13. Lợi nhuận khác	40	VI.07	509.852.835	571.820.997
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.621.219.659	50.969.962.381
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	6.155.021.162	11.278.308.004
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.466.198.497	39.691.654.377

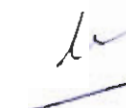
Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 01 năm 2014

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		252.188.274.072	270.446.725.174
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(121.256.324.774)	(195.002.994.147)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22.047.653.144)	(14.332.649.162)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(52.552.956.967)	(67.203.243.690)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(3.221.460.204)	(11.095.298.331)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		184.273.517.587	78.150.115.337
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(195.009.566.813)	(71.590.374.219)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		42.373.829.757	(10.627.719.038)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TS dài hạn #	21		(396.690.000)	(258.486.727)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS dài hạn khác	22		1.290.318.805	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23		(5.700.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24		4.921.660.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(174.590.000)	(5.751.547.264)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.725.720.607
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.149.426.841	3.795.350.134
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.090.125.646	511.036.750
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32		-	(5.586.500)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		181.812.563.830	233.676.672.687
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(226.036.043.335)	(232.826.056.600)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(23.398.931.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(42.423.479.505)	(22.553.901.413)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		240.475.898	(32.670.583.701)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.224.636.967	45.895.220.668
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		13.465.112.865	13.224.636.967

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 01 năm 2014

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 3500444601 (số cũ: 4903000036) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 19, ngày 17 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

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

Tên viết tắt: **HODECO.**

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

1. Kỳ kế toán:

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ tài chính và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung.

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 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi công ty có giao dịch phát sinh.

Đối với việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán thì thực hiện theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm:	55.508.382.538
+ Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình, dự án:	41.951.749.778
+ Chi phí lãi vay xác định vào KQKD:	13.556.632.760

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

14. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Tiền mặt	3.838.399.536	3.335.930.841
- Tiền gửi ngân hàng	7.840.913.639	5.312.228.926
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	1.785.799.690	4.576.477.200
Cộng	13.465.112.865	13.224.636.967

2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2013 VND		01/01/2013 VND	
	SL	Giá trị	SL	Giá trị
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		4.948.646.407		4.948.646.407
+ Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng	382.400	4.947.590.616	382.400	4.947.590.616
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn	31	1.055.791	31	1.055.791
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(3.418.789.107)		(3.342.408.307)
Cộng		1.529.857.300		1.606.238.100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	960.000.000	-
Phải thu khác	16.472.592.490	16.894.222.114
+ Công ty cổ phần Bê tông và xây lắp Hodeco	583.035.169	583.035.169
+ Phòng đầu tư tài chính-Hodeco	9.103.780.000	9.103.780.000
+ Ban quản lý dự án Gò Sao-Tp.HCM	2.245.000.000	2.245.000.000
+ Tổng cục cảnh sát	3.373.116.235	3.373.116.235
+ Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phục Hưng	800.000.000	-
- Thuế TNCN	295.913.949	-
- Khác	71.747.137	1.589.290.710
Cộng	17.432.592.490	16.894.222.114
4- Hàng tồn kho	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Nguyên liệu, vật liệu	6.358.770	21.049.670
- Công cụ, dụng cụ	96.631.024	81.291.079
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	932.062.082.312	930.621.260.867
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa	10.023.152	9.100.727
- Hàng hoá bất động sản (**)	185.472.000	185.472.000
Cộng giá gốc hàng tồn kho	932.360.567.258	930.918.174.343
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	932.360.567.258	930.918.174.343
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>(*) Trong đó: Các dự án đầu tư bất động sản</i>	<i>917.299.899.241</i>	<i>913.071.353.856</i>
+ Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ	222.797.034.675	200.661.180.847
+ Chung cư Bình Giã, P8, Tp Vũng Tàu	28.724.695.184	27.942.362.239
+ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	4.327.988.155	8.345.356.751
+ Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	105.376.000.156	115.381.343.973
+ Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	16.591.646.284	29.610.124.801
+ Đồi 2 Phường 10	12.638.394.895	13.110.111.893
+ Khu dân cư Phú Mỹ	78.429.852.617	78.432.917.610
+ Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng)	79.423.066.252	73.807.655.196
+ Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	109.968.242.048	107.031.364.299
+ Cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT phước Thắng	36.705.503.493	36.705.503.493

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B.NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
+ Chung cư Đồi 2 Phường 10	10.369.840.478	10.336.840.478
+ Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	15.889.405.338	39.387.560.520
+ Khu nhà ở phía Tây 3/2	57.765.901.015	28.634.682.216
+ Đường qui hoạch 81-khu dân cư Phú Mỹ	1.105.051.745	13.829.793.089
+ Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
- Khu nhà ở Gò Sao P12 - TP.HCM	20.666.033.634	19.793.569.088
+ 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	1.609.090.909
+ 63.400m ² Phú Mỹ, Tân thành, BRVT	37.526.255.909	31.066.000.000
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m ²)	2.880.734.000	2.880.734.000
(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:	185.472.000	185.472.000
+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền)	185.472.000	185.472.000

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 423.165.233.088 đ.

5- Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Tạm ứng	12.143.843.355	14.367.307.139
Cộng	12.143.843.355	14.367.307.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
<i>Số dư đầu năm</i>	37.100.119.321	18.070.409.353	3.456.714.498	1.998.079.195	60.625.322.367
- Mua trong năm	-	110.600.000	-	-	110.600.000
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	286.090.000	-	-	-	286.090.000
- Thanh lý, nhượng bán	(414.642.918)	-	-	-	(414.642.918)
- Giảm do không đủ điều kiện ghi nhận TSCĐ	(13.626.375)	(180.770.167)	-	(1.048.961.071)	(1.243.357.613)
Số dư cuối kỳ	36.957.940.028	18.000.239.186	3.456.714.498	949.118.124	59.364.011.836
Giá trị hao mòn lũy kế					
<i>Số dư đầu năm</i>	8.808.556.511	18.070.409.353	2.071.576.615	1.135.342.279	30.085.884.758
- Khấu hao trong năm	1.433.344.482	9.272.219	282.358.204	199.296.939	1.924.271.844
- Thanh lý, nhượng bán	(98.592.871)	-	-	-	(98.592.871)
- Giảm do không đủ điều kiện ghi nhận TSCĐ	(13.626.375)	(180.770.167)	-	(755.910.011)	(950.306.553)
Số dư cuối kỳ	10.129.681.747	17.898.911.405	2.353.934.819	578.729.207	30.961.257.178
Giá trị còn lại TSCĐ					
- Tại ngày đầu năm	28.291.562.810	-	1.385.137.883	862.736.916	30.539.437.609
- Tại ngày cuối kỳ	26.828.258.281	101.327.781	1.102.779.679	370.388.917	28.402.754.658

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 19.101.417.762 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá TSCĐ vô hình	
<i>Số dư đầu năm</i>	6.862.218.000
- Mua trong năm	-
- Thanh lý, nhượng bán	-
<i>Số dư cuối kỳ</i>	6.862.218.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
<i>Số dư đầu năm</i>	
- Khấu hao trong năm	
- Thanh lý, nhượng bán	
<i>Số dư cuối kỳ</i>	
- Tại ngày đầu năm	6.862.218.000
- Tại ngày cuối kỳ	6.862.218.000

Quyền sử dụng đất: 10.000 m² đất tại phường 11, TP Vũng Tàu; trị giá: 2.180.000.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng TMCP 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 m² đất tại phường 2, TP Vũng Tàu, trị giá: 4.682.218.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng TMCP 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	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Tổng chi phí XDCB dở dang		
+ Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
+ Trạm bê tông Thành Mỹ	645.169.285	645.169.285
Cộng	961.288.375	961.288.375

9- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá BĐS đầu tư	41.189.097.935	-	-	41.189.097.935
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	23.447.947.935	-	-	23.447.947.935
Giá trị hao mòn lũy kế	3.087.622.199	781.598.264	-	3.869.220.463
- Quyền sử dụng đất	2.306.023.935	-	-	2.306.023.935
- Nhà	781.598.264	781.598.264	-	1.563.196.528
Giá trị còn lại BĐS	38.101.475.736	(781.598.264)	-	37.319.877.472
- Quyền sử dụng đất	15.435.126.065	-	-	15.435.126.065
- Nhà	22.666.349.671	(781.598.264)	-	21.884.751.407

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.435.126.065 đ.

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

	TL% SLCP	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con		19.650.000.000	19.650.000.000
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	60	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty CP Xây dựng - 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
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	35	5.600.000.000	5.600.000.000
Đầu tư dài hạn khác	SLCP	70.014.865.050	69.840.275.050
- Đầu tư cổ phiếu		9.187.981.335	9.013.391.335
Công ty CP cấp nước BR-VT	202.135	2.937.871.335	2.841.621.335
Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế	500.000	5.350.000.000	5.350.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển	52.254	900.110.000	821.770.000
- Đầu tư dài hạn khác		60.826.883.715	60.826.883.715
Công ty CP cấp nước Châu Đức	850.000	8.500.000.000	8.500.000.000
Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát-DA Gò sao TP HCM		52.326.883.715	52.326.883.715
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư			
Cộng		95.264.865.050	95.090.275.050

11- Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Vay ngắn hạn	200.124.976.382	249.672.580.273
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	46.023.609.484	72.980.274.338
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu ⁽²⁾	79.480.882.689	68.209.954.998
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	39.922.830.000	59.609.981.520
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu ⁽⁴⁾	4.892.654.209	13.837.673.600
+ Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu ⁽⁵⁾	29.805.000.000	29.234.695.817
+ Vay các đối tượng khác	-	5.800.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả		4.982.191.614
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu		4.982.191.614
Cộng	200.124.976.382	254.654.771.887

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2013 ngày 05/06/2013 hạn mức cho vay 95.000.000.000 đồng, văn bản sửa đổi bổ sung điều chỉnh hạn mức xuống 75.000.000.000 ngày 18/10/2013, số dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2013 là 46.044.213.901 đồng; hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2013/HĐ ngày 05/06/2013 hạn mức thấu chi là 5.000.000.000 đồng, số dư tại ngày 31/12/2013 là (20.604.417) đồng, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức đảm bảo tiền vay là 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 Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2013/HDC-VCB/HM ngày 25 tháng 01 năm 2013. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng, số dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2013 là: 79.480.882.689, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức đảm bảo tiền vay là 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: Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2012/HĐHM ngày 25/7/2012 hạn mức cho vay 6.100.000.000 đồng, lãi suất 15%/năm, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 5.322.830.000 đồng. Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/2013/HĐHM ngày 14/10/2013, hạn mức cho vay 40 tỷ đồng, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức đảm bảo tiền vay căn cứ theo hợp đồng thế chấp QSD số 42/2013/HĐTC ngày 14/10/2013: Đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Thắng Tam và Phường 10 theo Giấy CN QSD số: AK 287 126 do sở Tài nguyên-Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 6/11/2007, Đất và TS gắn liền trên đất theo giấy CN QSD số R 545336 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 12/4/2004 với tổng giá trị đảm bảo: 101.406.000.000 đồng. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 34.600.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Công thương - CN Vũng Tàu theo hợp đồng tín dụng số 880/GHTD/2013/5628 ngày 26/04/2013 số tiền vay: 4.000.000.000 đồng; lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 3.973.000.000 đồng, hợp đồng số 6977/2013/HĐTD/NHCT880-PTN ngày 24/9/2013, lãi suất 10,5%/năm, lãi suất cho vay điều chỉnh 1 tháng/ 1 lần. Thời hạn cho vay: 8 tháng (từ tháng 9/2013 đến tháng 5/2014). Hình thức đảm bảo tiền vay căn cứ tài sản thế chấp số: 10.390007 ngày 23/10/2010 là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 919.654.209 đồng.
- (5) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.01.240613 ngày 02/07/2013, hạn mức: 30 tỷ, lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn cho vay 12 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 64, Phường 11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 65, Phường 11, TP.Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu thuộc QSD của Công ty CP Phát triển Nhà Bà Rịa –Vũng Tàu, tổng giá trị tài sản: 43.230.000.000 đồng. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 29.805.000.000 đồng.

12- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Thuế giá trị gia tăng	5.619.578.185	257.116.623
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.641.840.300	18.708.279.342
Cộng	27.261.418.485	18.965.395.965

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

13- Chi phí phải trả	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Khu 10.000m2 Ngọc Tước P8	1.657.002.033	1.657.002.033
- Khu 16B Võ Thị Sáu	1.416.297.466	1.416.297.466
- Chung cư 21 tầng TTTM	92.172.548	92.172.548
- Dự án 39.925 m2 P11 - Vũng Tàu	491.970.000	500.000.000
- Trích trước chi phí sửa chữa	393.893.907	350.881.080
- Lãi trái phiếu dự án đôi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2	2.731.362.828	1.106.215.287
Cộng	6.782.698.782	5.122.568.414
14- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Kinh phí công đoàn	57.495.373	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	41.000.000	117.000.000
- Cổ tức phải trả	26.908.212.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	58.779.977.099	79.351.154.590
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn</i>	56.009.451.335	77.572.186.023
Đặng Văn Tàu-Góp vốn liên doanh DA 34.939m2, P10	12.440.443.284	14.930.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	-
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	6.052.193.539	6.052.193.539
Nguyễn Văn Bình-Khu Ngọc Tước	3.172.929.472	3.643.012.000
Góp vốn DA Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu	25.865.107.000	46.570.000.000
Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	7.650.291.040	6.376.537.200
Cộng	85.786.684.472	79.468.154.590
15- Vay và nợ dài hạn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
a. Vay dài hạn	181.300.000.000	170.993.684.000
+ Vay ngân hàng	149.000.000.000	144.993.684.000
Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	59.000.000.000	65.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ ⁽²⁾	40.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu ⁽³⁾	50.000.000.000	19.993.684.000
+ Vay đối tượng khác ⁽⁴⁾	7.000.000.000	-
+ Trái phiếu phát hành ⁽⁵⁾	25.300.000.000	26.000.000.000
b. Nợ dài hạn	181.300.000.000	170.993.684.000
Cộng	181.300.000.000	170.993.684.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- (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. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 59.000.000.000 đồng
- (2) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP 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. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 40.000.000.000 đồng
- (3) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17/10/2013. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng, số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2013: 50.000.000.000, lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (4) Là khoản vay dài hạn từ ông Phan Văn Minh theo hợp đồng vay ngày 14/03/2013. Số tiền vay: 4.500.000.000, lãi suất 13,5% / Năm, thời hạn trả ngày 14/03/2018, mục đích vay là sử dụng để đầu tư các dự án, tài sản đảm bảo: tín chấp. Khoản vay dài hạn của bà Nguyễn Thị Thanh Hà theo hợp đồng vay số 2013/DHT/CCCK ngày 11/7/2013, Số tiền vay: 2.500.000.000, lãi suất theo thông báo lãi suất hiện hành của ngân hàng nhà nước, thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên.
- (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 trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II, Chung cư Thị 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. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương ứng 51,5 tỷ đồng. Trong đó từ ngày 15/11/2011 đến 31/12/2011 phát hành được 232 trái phiếu, tương ứng 23,2 tỷ đồng, từ ngày 01/01/2012 đến 29/02/2012 phát hành 283 trái phiếu tương ứng 28,3 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2013 công ty đã tất toán 262 trái phiếu, số trái phiếu chưa tất toán là 253 trái phiếu tương ứng 25,3 tỷ đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

16- Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	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 năm trước	35.098.390.000					
- Lãi trong năm trước						39.691.654.377
- Tăng khác						85.928.105
- Mua cổ phiếu quỹ			(5.580.000)			
- Trích lập các quỹ				8.529.846.471	4.264.923.236	(21.324.616.178)
- Chia cổ tức bằng TM						(23.398.931.000)
- Chia cổ tức bằng CP						(35.098.390.000)
- Chia lãi liên doanh						(2.608.626.203)
Số dư cuối năm trước	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.450.782.029	15.974.028.461	73.363.328.596
Số dư đầu năm nay	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.450.782.029	15.974.028.461	73.363.328.596
- Tăng vốn năm nay						
- Lãi trong năm nay						24.466.198.497
- Tăng khác						29.771.028
- Trích lập các quỹ				3.969.165.438	1.984.582.719	(10.242.913.595)
- Chia cổ tức						(26.908.212.000)
- Chia lãi liên doanh						
Số dư cuối năm nay	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	35.419.947.467	17.958.611.180	60.708.172.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2013	%	01/01/2013	%
	VND		VND	
- TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước	31.971.210.000	11,66	31.971.210.000	11,66
- Red River Holding	27.600.000.000	10,07	27.600.000.000	10,07
- Vốn góp các cổ đông khác	214.526.200.000	78,27	214.526.200.000	78,27
Cộng	274.097.410.000	100	274.097.410.000	100

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	274.097.410.000	238.999.020.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		35.098.390.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	274.097.410.000	274.097.410.000

d. Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	27.409.741	27.409.741
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.409.741	27.409.741
+ Cổ phiếu phổ thông	27.409.741	27.409.741
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	501.529	501.529
+ Cổ phiếu phổ thông	501.529	501.529
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.908.212	26.908.212
+ Cổ phiếu phổ thông	26.908.212	26.908.212

- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/CP.

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

01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.306.577.084	19.399.848.932
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	26.844.847.272	23.473.008.348
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	156.198.812.182	174.065.451.538
Cộng	200.350.236.538	216.938.308.818

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

02- Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giảm giá hàng bán	61.830.000	311.583.474
- Hàng bán bị trả lại	-	3.068.813.992
Cộng	61.830.000	3.380.397.466
3- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu thuần bán hàng	-	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	17.306.577.084	19.399.848.932
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	26.844.847.272	23.473.008.348
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	156.136.982.182	170.685.054.072
Cộng	200.288.406.538	213.557.911.352
04- Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.004.929.622	11.575.106.317
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	26.488.301.817	23.261.575.454
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	99.086.711.193	90.037.779.895
Cộng	139.579.942.632	124.874.461.666
05- Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	174.441.878	1.509.042.920
- Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	-	74.182.849
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.734.984.963	3.589.547.000
- Lãi bán hàng trả chậm	372.267.700	442.688.473
Cộng	2.281.694.541	5.615.461.242

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

06- Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền vay	13.556.632.760	16.692.905.061
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	70.200.000	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	307.269.142
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	76.380.800	264.131.800
- Chi phí tài chính khác	-	162.946.902
Cộng	13.703.213.560	17.427.252.905
07- Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	1.297.091.605	1.614.511.328
- Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD	-	773.428.148
- Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	350.309.310
- Thu thanh lý TSCĐ	1.219.436.285	-
- Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	-	57.693.212
- Thu nhập khác	77.655.320	433.080.658
Chi phí khác	787.238.770	1.042.690.331
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	316.050.047	293.909.000
- Chi phí phạt hành chính	50.027.347	125.016.410
- Phạt vi phạm hợp đồng	274.406.000	485.091.300
- Thuế GTGT hàng hóa không chịu thuế	-	49.550.660
- Chi phí ủng hộ	20.000.000	-
- Chi phí khác	126.755.376	89.122.961
Cộng	509.852.835	571.820.997
08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.621.219.659	50.969.962.381
- Các khoản điều chỉnh tăng	377.936.438	676.433.682
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.734.984.963	3.589.547.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.734.984.963	3.589.547.000
Tổng lợi nhuận tính thuế, trong đó:	29.264.171.134	48.056.849.063
+ Lợi nhuận chịu thuế suất 15% (giảm 50%)	6.634.409.267	4.205.167.212
+ Lợi nhuận chịu thuế suất 25%	22.629.761.867	43.851.681.851
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	6.155.021.162	11.278.308.004

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Năm 2013 là năm thứ 6 được ưu đãi thuế đối với dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được hưởng thuế suất thuế TNDN là 15%, được miễn 04 (bốn) năm và giảm 50% trong 07 (bảy) năm tiếp theo cho phần đầu tư mang lại; không phải nộp thuế TNDN bổ sung (Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

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

09- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu	2.531.681.181	1.943.051.447
- Chi phí nhân công	21.370.921.451	16.859.760.311
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.705.870.108	2.742.940.382
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.160.959.269	165.092.673.667
- Chi phí khác bằng tiền	56.405.015.219	6.413.709.620
Cộng	160.174.447.228	193.052.135.427

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Phải trả về thi công xây dựng			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	5.691.673.027	6.285.981.911
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	9.405.132.000	8.867.893.552
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	46.049.209.000	25.520.187.000
Ứng trước tiền thi công xây dựng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	-	9.506.634.000
Phải thu về cổ tức			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	960.000.000	960.000.000
Phải thu về cho thuê mặt bằng			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	120.000.000	120.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Lãi vay phải trả			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	70.200.000	-
Phải trả khác			
Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco	Công ty con	-	583.035.169
		Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao HĐQT, BKS và Ban Tổng Giám Đốc		1.392.000.000	1.520.000.000

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 VND	Xây dựng VND	Thương mại & DV VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	156.136.982.182	26.844.847.272	17.306.577.084	200.288.406.538
Chi phí bộ phận	(99.086.711.193)	(26.488.301.817)	(14.004.929.622)	(139.579.942.632)
Kết quả kinh doanh bộ phận	57.050.270.989	356.545.455	3.301.647.462	60.708.463.906
Doanh thu tài chính				2.281.694.541
Chi phí tài chính				(13.703.213.560)
Chi phí quản lý DN				(19.175.578.063)
Thu nhập khác				1.297.091.605
Chi phí khác				(787.238.770)
Thuế TNDN				(6.155.021.162)
Lợi nhuận sau thuế				24.466.198.497

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	13.465.112.865	13.224.636.967	13.465.112.865	13.224.636.967
Phải thu khách hàng, phải thu khác	87.253.594.575	99.208.802.743	87.253.594.575	99.208.802.743
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	10.717.838.635	10.619.629.435	10.717.838.635	10.619.629.435
Cộng	111.436.546.075	123.053.069.145	111.436.546.075	123.053.069.145
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	381.424.976.382	425.648.455.887	381.424.976.382	425.648.455.887
Chi phí phải trả	6.782.698.782	5.122.568.414	6.782.698.782	5.122.568.414
Phải trả người bán, phải trả khác	148.806.583.628	123.926.511.632	148.806.583.628	123.926.511.632
Cộng	537.014.258.792	554.697.535.933	537.014.258.792	554.697.535.933

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2013 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.

3. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2013 như sau :

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Dự án khu dân cư Phú Mỹ	16.408,6	Thế chấp Vietcombank, CN Vũng Tàu
Dự án đồng 3/2 P11- VT	25.849,7	Thế chấp ngân hàng LD Việt Nga CN Vũng Tàu
Dự án Tây 3/2 P11-VT	24.031,0	Thế chấp tại ACB, CN Vũng Tàu
Dự án 170 Bình giảng P8-VT	3.560,2	Thế chấp VietinBank, CN Vũng Tàu
Dự án Hải Đăng P12 - VT	61.090,2	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Giấy chứng nhận QSD đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
Số 2 Trương Công Định-VT	2.096,5	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Nhà máy Bê Tông P11-VT	10.070,0	Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu
Đất tại siêu thị Coopmart-VT	6.210,0	Thế chấp Vietcombank, CN Vũng Tàu

4. 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. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

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.

5. 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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	200.124.976.382	181.300.000.000	381.424.976.382
Phải trả người bán	62.214.399.156	-	62.214.399.156
Chi phí phải trả	6.782.698.782	-	6.782.698.782
Phải trả khác	85.786.684.472	805.500.000	86.592.184.472
Số đầu năm			
Các khoản vay	254.654.771.887	170.993.684.000	425.648.455.887
Phải trả người bán	43.652.857.042	-	43.652.857.042
Chi phí phải trả	5.122.568.414	-	5.122.568.414
Phải trả khác	79.468.154.590	805.500.000	80.273.654.590

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.

6. 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.

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

Các cổ phiếu do công ty 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.

7. 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 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	13,67	13,65
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	86,33	86,35
Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	54,62	54,78
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	45,38	45,22

Khả năng thanh toán



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Lần	1,83	1,83
		Năm nay	Năm trước	Năm trước
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần			
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,16		2,10
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,03		0,03
Tỷ suất sinh lời				
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	15,12		23,26
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	12,08		18,11
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	2,48		4,06
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	1,98		3,16
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	4,36		6,99

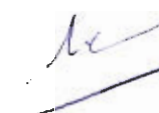
Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 01 năm 2014

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

