

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 - 2013

Vũng Tàu, tháng 10/2013

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 - 25
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	26
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

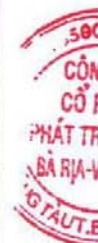
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.092.900.413.997	1.084.844.954.344
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.063.555.106	13.224.636.967
1. Tiền	111		6.063.555.106	8.648.159.767
2. Các khoản tương đương tiền	112			4.576.477.200
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.376.863.200	1.606.238.100
1. Đầu tư ngắn hạn	121		4.948.646.407	4.948.646.407
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(3.571.783.207)	(3.342.408.307)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	107.511.821.924	122.693.829.256
1. Phải thu khách hàng	131		69.854.078.122	87.536.229.429
2. Trả trước cho người bán	132		26.258.135.514	23.485.026.513
3. Các khoản phải thu khác	135		16.557.408.288	16.894.222.114
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.157.800.000)	(5.221.648.800)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	963.200.997.450	930.918.174.343
1. Hàng tồn kho	141		963.200.997.450	930.918.174.343
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.747.176.317	16.402.075.678
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			2.034.768.539
2. Thuế GTGT được khấu trừ				
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	14.747.176.317	14.367.307.139
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		169.625.891.244	171.554.694.770
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.6	36.765.837.231	38.362.943.984
1. Tài sản cố định hữu hình	221		28.923.563.583	30.539.437.609
- Nguyên giá	222		59.469.947.874	60.625.322.367
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.546.384.291)	(30.085.884.758)
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 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
3. Tài sản cố định vô hình	227		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.8	980.055.648	961.288.375
III. Bất động sản đầu tư	240	V.7	37.515.277.038	38.101.475.736
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.673.820.897)	(3.087.622.199)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	95.168.615.050	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		69.918.615.050	69.840.275.050
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		176.161.925	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		176.161.925	
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		1.262.526.305.241	1.256.399.649.114



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		685.989.710.840	688.315.848.396
I. Nợ ngắn hạn	310		546.184.210.840	516.516.664.396
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	257.815.435.994	254.654.771.887
2. Phải trả người bán	312		54.570.869.323	43.652.857.042
3. Người mua trả tiền trước	313	V.11	123.229.993.054	110.411.807.244
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	21.819.408.213	18.965.395.965
5. Phải trả người lao động	315		224.069.430	2.544.399.000
6. Chi phí phải trả	316	V.13	5.680.942.152	5.122.568.414
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	82.451.208.799	79.468.154.590
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		392.283.875	1.696.710.254
II. Nợ dài hạn	330		139.805.500.000	171.799.184.000
1. Phải trả dài hạn khác	333		805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	139.000.000.000	170.993.684.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
4. Doanh thu chưa thực hiện	338			-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		576.536.594.401	568.083.800.718
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	576.536.594.401	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 (*)	417		(20.403.138.308)	(20.403.138.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.419.947.467	31.450.782.029
5. Quỹ dự phòng tài chính	419		17.958.611.180	15.974.028.461
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		75.862.374.122	73.363.328.596
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		1.262.526.305.241	1.256.399.649.114



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ các loại + USD + EUR 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 21 tháng 10 năm 2013

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

Đơn vị tính: ĐVN

STT	Chi tiêu	Mã số	T.M	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2013	Năm 2012	Năm 2013 ^(*)	Năm 2012
1	Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	27.293.189.074	60.328.580.327	97.324.422.079	147.353.594.619
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	1.310.026.738	61.830.000	3.889.099.188
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	27.293.189.074	59.018.553.589	97.262.592.079	143.464.495.431
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	17.779.018.647	44.036.257.679	57.821.157.525	90.157.904.301
5	Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.514.170.427	14.982.295.910	39.441.434.554	53.306.591.130
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	61.056.690	1.581.426.298	528.311.982	4.200.878.598
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	2.765.737.101	3.817.565.602	10.202.952.713	7.501.273.865
	Trong đó : Chi phí lãi vay	23		2.727.500.201	1.324.391.725	9.973.577.813	5.707.894.729
8	Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.587.590.047	4.682.717.390	13.274.333.007	20.265.355.205
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		3.221.899.969	8.063.439.216	16.492.460.816	29.740.840.658
11	Thu nhập khác	31		400	(2.278.765.160)	80.272.855	466.815.138
12	Chi phí khác	32		100.000.000	43.556.800	326.442.273	825.334.546
13	Lợi nhuận khác	40		(99.999.600)	(2.322.321.960)	(246.169.418)	(358.519.408)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.121.900.369	5.741.117.256	16.246.291.398	29.382.321.250
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		726.242.384	1.429.733.661	3.854.103.305	6.969.531.855
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52				-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60	VI.07	2.395.657.985	4.311.383.595	12.392.188.093	22.412.789.395
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Người lập biểu

Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Bùi Thị Thịnh



Lập, ngày 21 tháng 10 năm 2013

Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: (*) Bảng kết quả HĐKD kế toán từ 01/01/2013 đến 30/09/2013 Công ty lấy số liệu đã được soát xét 6 tháng 2013 nên số liệu 09 tháng đầu năm 2013 có điều chỉnh lại theo số liệu đã soát xét 06 tháng đầu năm 2013.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/09/2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/09/2013	Từ ngày 01/01/2012 đến 30/09/2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh	01	150.140.009.348	195.854.122.864
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch	02	(94.480.868.341)	(44.469.623.385)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(14.709.849.513)	(12.503.084.729)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(40.187.667.168)	(49.003.916.079)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(2.096.460.204)	(1.228.308.900)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	111.373.909.658	81.668.384.349
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(39.509.006.512)	(84.097.748.547)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	70.530.067.268	86.219.825.573
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	(110.600.000)	(17.100.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	25.041.500	125.838.299
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(5.700.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	4.921.660.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.251.547.264)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.580.147.253
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.728.765.409	3.315.054.940
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	864.866.909	1.752.393.228
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	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	142.853.419.272	55.285.118.350
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(221.409.435.310)	(148.396.712.763)
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	(78.556.016.038)	(116.516.111.913)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(7.161.081.861)	(28.543.893.112)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	13.224.636.967	45.895.220.668
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.063.555.106	17.351.327.556

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 21 tháng 10 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III - 2013

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 Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

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

PHÁ
BÀ RỊA
4/5/13

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

350
CÔNG
CỐ PH.
TRIỂN
VŨNG
RI

(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.

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

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	4.396.206.193	3.335.930.841
- Tiền gửi ngân hàng	1.667.348.913	5.312.228.926
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	-	4.576.477.200
Cộng:	6.063.555.106	13.224.636.967
	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	4.948.646.407	4.948.646.407
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(3.571.783.207)	(3.342.408.307)
Cộng:	1.376.863.200	1.606.238.100
	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	107.511.821.924	122.693.829.256
- Phải thu khách hàng	69.854.078.122	87.536.229.429
- 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
- Chung cư 21 tầng TTTM	3.460.315	4.653.315
- Doanh thu dịch vụ	211.956.817	137.915.055
- Khu nhà ở Gò Cát 2 - Bà Rịa	38.837.500	184.433.500

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 01/01/2013 đến 30/09/2013

- Khu nhà ở H3 khu TTTM Vũng Tàu	320.000.000	520.000.000
- Ki ốt chợ phường 10 Vũng Tàu	300.509.172	300.509.172
- Các công trình nhận thầu xây lắp	483.619.954	482.688.954
- Khu Nhà ở đời 2 Phường 10	9.578.164.301	10.348.615.505
- Khu Trung tâm Thương mại Vũng Tàu	25.567.575	25.567.575
- Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	219.360.000	219.360.000
- Khu nhà ở TĐC Bến Đình	314.000.000	314.001.333
- Khu dân cư Phú Mỹ	12.772.561.000	15.490.256.000
- Khu Sao Mai Bến Đình P9	4.333.260.429	3.863.295.634
- Dự án 39.925 m2 P11	964.488.000	964.488.000
- Lô B - 199 NKKN	32.046.683.180	48.317.234.850
- Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	5.471.191.180	765.202.705
- Phải thu khác	51.845.200	2.879.434.332
- Trả trước cho người bán	26.258.135.514	23.485.026.513
- Phải thu nội bộ ngắn hạn		
- Các khoản phải thu khác:		
+ Phải thu khác	16.557.408.288	16.894.222.114
- Dự phòng phải thu khó đòi	(5.157.800.000)	(5.221.648.800)
- Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác		
Cộng phải thu khác:	11.399.608.288	11.672.573.314
	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
4. Hàng tồn kho	963.200.997.450	930.918.174.343
- Nguyên liệu, vật liệu	100.410.489	21.049.670
- Công cụ, dụng cụ	117.267.975	81.291.079
- Chi phí SX, KD dở dang	962.786.396.730	930.621.260.867
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
- Chung cư Đồi 2 phường 10, VT	10.369.840.478	10.336.840.478
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	5.091.845.596	8.345.356.751
- Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa	160.321.368.478	144.991.468.774
- Cụm tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT Phước Thắng	36.705.503.493	36.705.503.493
- Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT	353.242.337	353.242.337
- Đồi 2 Phường 10	12.663.777.688	13.110.111.893
- Khu dân cư Phú Mỹ	79.890.309.920	78.432.917.610
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	77.956.980.358	73.807.655.196
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	14.741.316.847	39.387.560.520
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	54.739.897.754	28.634.682.216
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	109.432.426.110	107.031.364.299
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	24.739.445	24.739.445
- Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	214.216.089.527	200.661.180.847

- Đường quy hoạch 81-Khu dân cư Phú Mỹ	1.357.065.817	13.829.793.089
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
- Khu nhà ở Gò Sao Q12 . TP.HCM	20.468.753.634	19.793.569.088
- Chung cư Bình Giã P8	28.724.695.184	27.942.362.239
- Chung cư đường Thi Sách	68.930.902.597	68.930.902.597
- Chung cư 25 tầng Ngọc Trược	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63.400m2)	36.710.773.409	31.066.000.000
- Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
- Công trình nhận thầu xây lắp	20.022.783.292	17.171.925.229
- Thành phẩm		
- Hàng hóa bất động sản	185.472.000	185.472.000
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Hàng hóa khác	11.450.256	9.100.727
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	963.200.997.450	930.918.174.343
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	963.200.997.450	930.918.174.343

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
5. Tài sản ngắn hạn khác		
- Tạm ứng	14.747.176.317	14.367.307.139
Cộng:	14.747.176.317	14.367.307.139

6. Tăng, giảm tài sản cố định

a/ Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 26)

b/ Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/09/2013

7. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
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
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	3.087.622.199	586.198.698		3.673.820.897
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	3.087.622.199	586.198.698	-	3.673.820.897
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại BĐS	38.101.475.736	(586.198.698)		37.515.277.038
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	20.360.325.736	(586.198.698)	-	19.774.127.038
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- Trạm bê tông Thành Mỹ	645.169.285	645.169.285
- VP số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
- Khác	18.767.273	-
Cộng:	980.055.648	961.288.375

9. Đầu tư tài chính dài hạn:

			30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
- 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:			69.918.615.050	69.840.275.050
+ Đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Châu Đức			8.500.000.000	8.500.000.000
+ Dự án Gò Sao Q12 TPHCM-Tổng cục cảnh sát			52.326.883.715	52.326.883.715
+ Đầu tư chứng khoán dài hạn:	S.Lượng	Đ.Giá		
Cty CP cấp nước BRVT	192.510	14.760	2.841.621.335	2.841.621.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế	500.000	10.700	5.350.000.000	5.350.000.000
Ngân hàng BIDV	52.254		900.110.000	821.770.000
Cộng:			95.168.615.050	95.090.275.050

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
10. Các khoản vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn		
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CNVT ⁽¹⁾	29.875.071.547	29.234.695.817
+ Ngân hàng BIDV CN VT ⁽²⁾	97.872.002.897	72.980.274.338
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT ⁽³⁾	76.671.017.517	68.209.954.998
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁴⁾	39.382.811.520	59.609.981.520
+ Ngân Hàng ViettinBank CNVT ⁽⁵⁾	12.514.532.513	13.837.673.600
+ Vay đối tượng khác	1.500.000.000	5.800.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	-	4.982.191.614
+ Ngân Hàng BIDV CN VT	-	4.982.191.614
Cộng:	257.815.435.994	254.654.771.887

- (1) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số VTA.DN.07160410 ngày 19 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (2) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2012 ngày 10 tháng 05 năm 2012; hạn mức cho vay 90.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2013/HDC-VCB/HM ngày 25 tháng 01 năm 2013; hạn mức cho vay 80.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 03/2011/HĐHM.HDC ngày 01 tháng 07 năm 2011; hạn mức cho vay 60.000.000.000 VND và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2012/HĐHM ngày 25/07/2012; hạn mức cho vay 6.100.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (5) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 880/KHTD/2013/480 ngày 31 tháng 01 năm 2013. Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

004
ÔNG
CỔ PH
TRIE
A-VUN
T.BAF

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước		
- Phải trả người bán	54.570.869.323	43.652.857.042
- Người mua trả tiền trước	123.229.993.054	110.411.807.244
+ Khu Sao Mai Bến Đình P9	5.355.035.617	7.156.189.854
+ Các công trình nhận thầu xây lắp	9.651.000.000	15.390.000.000
+ Khu Nhà ở dôi 2 Phường 10	4.445.538.485	4.754.949.686
+ Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	299.151.000	299.151.000
+ Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	23.878.151.449	39.555.625.806
+ Khu nhà ở TĐC Bến Đình	21.609.648	21.609.648
+ Chung cư lô A - NKKN	49.650.841.652	22.113.904.000
+ Chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	8.875.694.132	3.447.358.412
+ Dự án khu chung cư 18 tầng Phú Mỹ	5.594.098.000	5.221.098.000
+ Dự án khu dân cư Phú Mỹ	13.594.268.871	12.118.268.872
+ Khác	1.864.604.200	333.651.966
Cộng:	177.800.862.377	154.064.664.286
	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
- Thuế GTGT	1.353.485.770	257.116.623
- Thuế TNDN	20.465.922.443	18.708.279.342
Cộng:	21.819.408.213	18.965.395.965
	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
13. Chi phí phải trả		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8, Tp.Vũng Tàu	1.657.002.033	1.657.002.033
- Khu 16B Võ Thị Sáu, Tp.Vũng Tàu	1.416.297.466	1.416.297.466
- Chung cư 21 tầng TTTM, Tp.Vũng Tàu	92.172.548	92.172.548
- Dự án 39.925 m ² P11 – Tp.Vũng Tàu	500.000.000	500.000.000
- Chi phí sửa chữa TSCĐ	298.599.080	350.881.080
- Lãi trái phiếu dự án Ngọc Tước 2, Tây 3/2	1.716.871.025	1.106.215.287
Cộng:	5.680.942.152	5.122.568.414

CHỖ
ĐÓNG
CHỮ
HỌ
TÊN
NGƯỜI
LẬP
BẢNG

	30/09/2013 VND	01/01/2013 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	82.334.208.799	79.351.154.590
Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:		
Cty CP XD Tân Bình	6.052.193.539	6.052.193.539
Nguyễn Văn Bình	3.643.012.000	3.643.012.000
Đặng Văn Tàu (Liên doanh đầu tư BĐS)	14.930.443.284	14.930.443.284
Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, V.Tàu	46.270.000.000	46.570.000.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	7.436.698.320	6.376.537.200
Khác	4.001.861.656	1.778.968.567
Cộng:	82.451.208.799	79.468.154.590
	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
15. Vay và nợ dài hạn		
- Vay ngân hàng	106.000.000.000	144.993.684.000
+ BIDV CN Phú Mỹ ⁽¹⁾	45.000.000.000	60.000.000.000
+ Vietinbank CN Vũng Tàu ⁽²⁾	61.000.000.000	65.000.000.000
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽³⁾	-	19.993.684.000
- Vay đối tượng khác	7.000.000.000	-
- Trái phiếu phát hành ⁽⁴⁾	26.000.000.000	26.000.000.000
Cộng:	139.000.000.000	170.993.684.000

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

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

(3) Từ ngày 15/11/2011 đến ngày 29/02/2012 Công ty phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu không chuyển đổi, mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, có kỳ hạn 36 tháng, với mục đích huy động vốn trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở phía Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II; Chung cư Thi Sách; Chung cư Bình Giả; Khu nhà ở Hải Đăng. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên (12 tháng) là 15%. Các năm tiếp theo thả nổi theo lãi suất huy động vốn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN cho kỳ hạn 12 tháng và cộng thêm 1%. Thời gian điều chỉnh lãi suất: 12 tháng/lần. Lãi suất được thanh toán 01 năm/01 lần. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu (đến ngày 29/02/2012) công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương đương 51,5 tỷ đồng. Trong đó, từ 15/11/2011 đến 31/12/2011 công ty phát hành được 232 trái phiếu, tương đương 23,2 tỷ đồng và đã hạch toán vào Quý 4/2011. Từ 01/01/2012 đến ngày 29/02/2012 công ty phát hành thêm được 283 trái phiếu, tương đương 28,3 tỷ đồng. Tính đến ngày 30/09/2013 Công ty đã tất toán 255 trái phiếu cho trái chủ theo phương án phát hành của Công ty, số trái phiếu chưa tất toán là 260 trái phiếu, tương đương với 26 tỷ đồng.

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 02, trang 27)

	30/09/2013 VND	31/12/2012 VND
16.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	274.097.410.000	238.999.020.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	35.098.390.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	274.097.410.000	274.097.410.000
+ Cổ phiếu quỹ	(20.403.138.308)	(20.403.138.308)
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	58.497.327.500

	30/09/2013 VND	31/12/2012 VND
16.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.409.741	27.409.741
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.409.741	27.409.741
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.409.741	27.409.741
Cổ phiếu quỹ	501.529	501.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.908.212	26.908.212
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	26.908.212	26.908.212

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	10.214.589.007	53.875.335.277
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.249.327.340	6.453.245.050
+ Doanh thu xây dựng	12.829.272.727	
Cộng:	27.293.189.074	60.328.580.327

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	1.310.026.738
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
+ Thuế GTGT phải nộp (PP trực tiếp)	-	-
+ Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng:	-	1.310.026.738
	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	-
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.249.327.340	6.453.245.050
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	12.829.272.727	-
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	10.214.589.007	52.565.308.539
Cộng:	27.293.189.074	59.018.553.589
	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	1.722.653.407	41.168.413.309
- Giá vốn XD	12.472.727.272	-
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.583.637.968	2.867.844.370
Cộng:	17.779.018.647	44.036.257.679
	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.951.987	64.143.465
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.074.963	649.006.000
- Lãi bán hàng trả chậm	26.029.740	94.299.243
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	773.977.590
Cộng:	61.056.690	1.581.426.298



	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	2.727.500.201	1.324.391.725
- Dự phòng & hoàn nhập giảm giá đầu tư chứng khoán	38.236.900	2.493.173.877
Cộng:	2.765.737.101	3.817.565.602
	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
7.1 Chi phí SXKD hoàn thành kết chuyển vào giá thành	10.610.641.182	37.802.069.487
7.2 Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	271.457.964	227.515.163
7.3 Chi phí nhân công	4.684.510.565	3.884.912.755
7.4 Chi phí khấu hao tài sản cố định	649.899.125	681.328.725
7.5 Chi phí dịch vụ mua ngoài	232.616.732	260.024.609
7.6 Chi phí khác bằng tiền	1.329.893.079	1.180.406.940
Cộng:	17.779.018.647	44.036.257.679
08. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế		
	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.121.900.369	5.741.117.256
- 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	3.121.900.369	5.741.117.256
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	726.242.384	1.429.733.661
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập Doanh nghiệp	2.395.657.985	4.311.383.595

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a. Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà ở và hạ tầng khu đô thị, công nghiệp.
- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và thủy lợi.

- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	10.214.589.007	12.829.272.727	4.249.327.340	27.293.189.074
Chi phí bộ phận	(1.722.653.407)	(12.472.727.272)	(3.583.637.968)	(17.779.018.647)
Kết quả kinh doanh bộ phận	8.491.935.600	356.545.455	665.689.372	9.514.170.427
Doanh thu tài chính				61.056.690
Chi phí tài chính				(2.765.737.101)
Chi phí quản lý DN				(3.587.590.047)
Thu nhập khác				400
Chi phí khác				(100.000.000)
Thuế TNDN				(726.242.384)
Lợi nhuận sau thuế				2.395.657.985

b, Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 3 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
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	7.299.110.909

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)
Phải trả tiền thi công các công trình xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(6.271.445.543)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(4.172.761.552)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(31.829.022.000)
Phải trả khác		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	1.585.035.169
Ứng trước tiền các công trình xây dựng		
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	12.706.634.000

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận Quý 3/2013:

<i>Nội dung</i>	<i>Quý 3/2012</i>	<i>Quý 3/2013</i>	<i>Chênh lệch</i>
<i>Doanh thu</i>	60.328.580.327	27.293.189.074	(33.035.391.253)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	4.311.383.595	2.395.657.985	(1.915.725.610)

Doanh thu riêng quý 3/2013 giảm 54,7% so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2013 so với cùng kỳ năm trước của công ty giảm 44,4% do:

Doanh thu Quý 3 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 21 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01
Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/09/2013

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	37.100.119.321	18.070.409.353	3.456.714.498	1.998.079.195	60.625.322.367
2	Số tăng trong kỳ	-	110.600.000	-	-	110.600.000
	- Mua sắm mới	-	110.600.000	-	-	110.600.000
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	(36.243.255)	(180.770.167)	-	(1.048.961.071)	(1.265.974.493)
	- Nhượng bán	(36.243.255)	(180.770.167)	-	(1.048.961.071)	(1.265.974.493)
	- Giảm khác	-	-	-	-	-
4	Số dư cuối kỳ	37.063.876.066	18.000.239.186	3.456.714.498	949.118.124	59.469.947.874
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
1	Số dư đầu năm	8.808.556.511	18.070.409.353	2.071.576.615	1.135.342.279	30.085.884.758
2	Khấu hao trong kỳ	1.077.678.411	-	211.768.653	125.316.976	1.414.764.040
3	Giảm trong kỳ	(17.584.329)	(180.770.167)	-	(755.910.011)	(954.264.507)
4	Số dư cuối kỳ	9.868.650.593	17.889.639.186	2.283.345.268	504.749.244	30.546.384.291
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Tại ngày đầu năm	28.291.562.810	-	1.385.137.883	862.736.916	30.539.437.609
2	Tại ngày cuối kỳ	27.195.225.473	110.600.000	1.173.369.230	444.368.880	28.923.563.583



PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 30/09/2013

	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	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
- 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 CP						(35.098.390.000)
- Chia cổ tức bằng TM						(23.398.931.000)
- Trả các bên liên doanh, khác						(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
- Tăng vốn kỳ này						
- Lãi trong kỳ này						12.392.188.093
- Mua cổ phiếu quỹ						
- Tăng khác						29.771.028
- Trích lập các quỹ				3.969.165.438	1.984.582.719	(9.922.913.595)
- Chia cổ tức bằng TM 2011						
- Chia cổ tức bằng CP 2011						
- Trả cho các bên liên doanh						
SỐ DƯ CUỐI KỲ	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	35.419.947.467	17.958.611.180	75.862.374.122

