

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

-----❧-----



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2013**

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 04 năm 2014



MỤC LỤC

1. THÔNG TIN CHUNG	4
1.1 Thông tin khái quát	4
1.2 Quá trình hình thành và phát triển.....	4
1.3 Ngành nghề địa bàn kinh doanh	6
1.4 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	6
1.5 Định hướng phát triển	10
1.6 Các rủi ro	12
2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	14
2.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
2.2 Tổ chức và nhân sự.....	14
2.3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	20
2.4 Tình hình tài chính	25
2.5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	28
3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	30
3.1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30
3.2 Tình hình tài chính	34
3.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	36
3.4 Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	36
3.5 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)	39
4. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	39
4.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	39
4.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc công ty .	39
4.3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	40



5. QUẢN TRỊ CÔNG TY	41
5.1 Hội đồng quản trị.....	41
5.2 Ban Kiểm soát.....	49
5.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	57
6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	59
6.1 Báo cáo tài chính công ty mẹ.....	59
6.2 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	59
7. KẾT LUẬN	60

Đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán



1. THÔNG TIN CHUNG

1.1 Thông tin khái quát

Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Tên tiếng Anh: BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JSC

Tên viết tắt: HODECO

Quyết định thành lập số: 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trụ sở văn phòng:

Tầng 3, HODECO PLAZA, 36 Nguyễn Thái Học, P7, Tp. Vũng Tàu

Tel: 064 3856 274 Fax: 064 3856 205

Website: www.hodeco.vn

Email: info@hodeco.vn

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 274.097.410.000 đồng

Mã cổ phiếu (nếu có): HDC

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

❖ Thành lập:

Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HODECO) tiền thân là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo. Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu.



❖ **Chuyển đổi sở hữu Công ty:**

Năm 2002, sau khi được chuyển đổi sang hoạt động trong mô hình Doanh nghiệp cổ phần. Quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty đã khẳng định được vị thế, thương hiệu của Doanh nghiệp trên thị trường trong và ngoài nước. Trong công tác xây dựng Công ty luôn đặt chất lượng, hiệu quả lên hàng đầu, bên cạnh đó cũng coi trọng và thực hiện tốt chính sách hậu mãi đối với khách hàng của công ty. Những công trình do HODECO xây dựng có những tiêu chuẩn kỹ thuật tiên tiến, đảm bảo về chất lượng công trình và tính mỹ thuật cao.

❖ **Niên yết:**

Ngày 05/10/2007 Công ty đã chính thức được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và trở thành Công ty đại chúng với gần 400 cổ đông. Trong đó vốn nhà nước chiếm tỷ lệ 15%, các cổ đông khác chiếm 85%.

- **Các mốc sự kiện:**

1990 - 2001	Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo Quyết định của ủy ban Nhân dân Đặc khu - Vũng Tàu - Côn Đảo
2001	Cổ phần hóa với số vốn điều lệ ban đầu hơn 20 tỷ đồng, Nhà nước nắm 40%
2005	Hoàn thành chung cư đầu tiên của Vũng Tàu cao 15 tầng
3-2007	Tăng vốn điều lệ lên 81 tỷ đồng
8-10-2007	Niêm yết tại Sở GDCK TPHCM
	Hoàn thành tòa nhà văn phòng chung cư 21 tầng, cao nhất ở Vũng Tàu (tính đến hết năm 2011)
2008	Nhận Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước tặng do có nhiều thành tích từ năm 2002 – 2007
2009	Ông Đoàn Hữu Thuận nhận huân chương lao động hạng 3
	Tăng vốn điều lệ lên gần 108 tỷ đồng
4-2010	Tăng vốn điều lệ lên hơn 154 tỷ đồng



6-2010 Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng

5-2011 Tăng vốn điều lệ lên gần 239 tỷ đồng

2012 Tăng vốn điều lệ lên hơn 274 tỷ đồng

2013 Công ty đón nhận huân chương lao động hạng 2; các ông Phan Văn Minh – P.Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh, ông Trần Quốc Tạo – Tv.HĐQT kiêm Giám đốc Dự án đồng thời được vinh dự đón nhận huân chương lao động hạng 3.

1.3 Ngành nghề địa bàn kinh doanh:

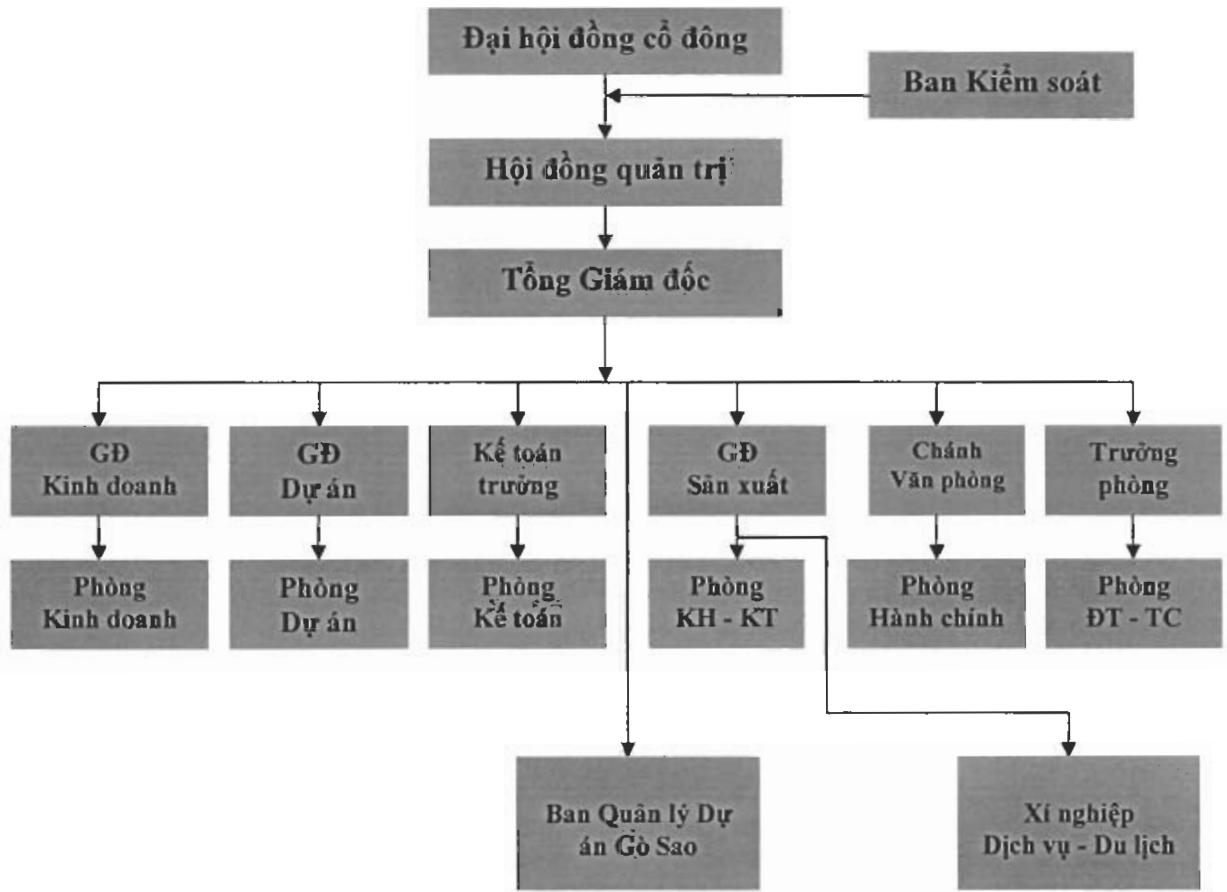
a. Ngành nghề kinh doanh:

- ❖ Kinh doanh - Phát triển nhà.
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- ❖ Xây dựng các công trình giao thông.
- ❖ Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.
- ❖ Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa.
- ❖ Kinh doanh các dịch vụ du lịch.
- ❖ Đại lý dịch vụ bưu điện.

b. Địa bàn kinh doanh: Trọng điểm là trên địa bàn tỉnh BR – VT. Hiện nay, Công ty cũng đang có 01 dự án tại Tp.Hồ Chí Minh

1.4 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

a. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty



Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn theo luật pháp và Điều lệ tổ chức hoạt động của HODECO:

- ❖ Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- ❖ Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- ❖ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.



- ❖ Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- ❖ Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty;
- ❖ Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc;
- ❖ Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty;
- ❖ Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông;
- ❖ Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Ban Kiểm soát: là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính, giám sát về việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm soát nội bộ HODECO.

Ban Giám đốc: Ban Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và các Giám đốc bộ phận.

Tổng Giám đốc: là người có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động của Công ty theo đúng pháp luật Nhà nước, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của HODECO, cụ thể:

- ❖ Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- ❖ Tổ chức thực hiện các quyết định của HĐQT;
- ❖ Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- ❖ Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- ❖ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, kể cả cán bộ quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc.
- ❖ Bên cạnh, Tổng Giám đốc là người tham mưu cho Hội đồng quản trị về mặt hoạch định các mục tiêu, chính sách. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các bộ phận nghiệp vụ.



b. Các công ty con, công ty liên kết:

❖ **Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lắp Hodeco**

Địa chỉ: Số 199 đường 3/2 phường 12 TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3523 407 - 064 3622 936

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông... Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 60 %

❖ **Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco**

Địa chỉ: Số 02 Trương Công Định, Phường 2, TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3856 646

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng...

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 51%

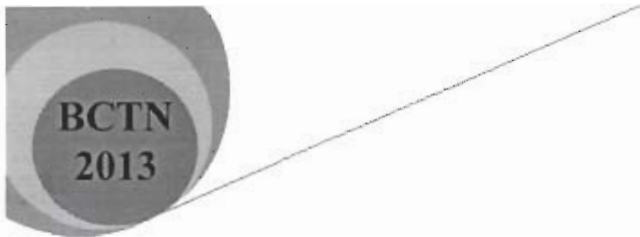
❖ **Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO**

Địa chỉ: Số 203 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP.Vũng Tàu

Điện thoại: 064 3853 518

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp...



- Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng....

Vốn điều lệ: 16.000.000.000 đồng

Tỷ lệ % Hodeco nắm giữ: 35%

1.5 Định hướng phát triển

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HODECO) là Công ty hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong những năm tới Công ty sẽ tạo bước đột phá phát triển vững mạnh, là công ty hàng đầu về Bất động sản không chỉ ở Bà Rịa – Vũng Tàu, mang lại những đóng góp thiết thực cho cộng đồng. Trải qua hơn 22 năm xây dựng, trưởng thành và phát triển, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, HODECO đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường. Với phương châm xây dựng và lớn mạnh cùng sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, HODECO đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trong địa bàn tỉnh như:

- ❖ Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- ❖ Trung tâm thương mại P7
- ❖ Tổ hợp Siêu thị - Văn phòng – Chung cư 21 tầng
- ❖ Khu đô thị mới Phú Mỹ
- ❖ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình – Phường 10
- ❖ Khu Tái Định cư Bến Đình
- ❖ Khu Biệt thự 16B – Võ Thị Sáu
- ❖ Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10 ...

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với vốn điều lệ hơn 274 tỷ, không lớn nếu so với các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên với lợi thế sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy sớm trong nhiều năm qua, cơ cấu dự án hợp lý cả về ngắn, trung và dài hạn, HODECO đã duy trì sự phát triển bền vững với tốc độ tăng trưởng và lợi nhuận cao.



Trong năm 2013, mặc dù chịu ảnh hưởng chung do hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng đã quyết định chi trả cổ tức năm 2012 bằng tiền mặt với tỉ lệ 10%(ngày chi trả: 28/02/2014).

Với những thành tích đã đạt được, Công ty đã nhận được nhiều giải thưởng của tỉnh BR – VT, Chính phủ, nhà nước như: Bằng khen của Chính phủ năm 2006, 2007; Huân chương lao động hạng 3 năm 2008 do Chủ tịch Nước trao tặng, nhiều năm liên tục giải thưởng Ngọn Hải Đăng được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trao tặng. Đặc biệt, trong năm 2013 Công ty đã vinh dự đón nhận huân chương lao động hạng 2 do chủ tịch nước trao tặng.

Là đơn vị tiên phong về lĩnh vực Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty cũng thực hiện tốt công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

HODECO nhận thức con người chính là nền tảng để phát triển bền vững, nên đã chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ nhiều kinh nghiệm, đầy tâm huyết, chuyên môn giỏi. Đồng thời thực hiện áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008... HODECO đã từng bước hoàn thiện cấu trúc bộ máy tổ chức để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Chúng tôi tin tưởng trong tương lai không xa, HODECO sẽ là một thương hiệu mạnh không chỉ trong địa bàn tỉnh mà còn trong phạm vi cả nước.

Hiện nay, việc phát triển dự án, kinh doanh và cho thuê bất động sản là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 84% doanh thu và 89% lãi gộp của Công ty, bao gồm:

- ❖ Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- ❖ Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- ❖ Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- ❖ Cho thuê các bất động sản của Công ty.

Phát triển xây lắp công trình (xây dựng) là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 5% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 02 công ty con và 01 công ty liên kết có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- ❖ Thi công các công trình của công ty
- ❖ Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính

Phát triển Sản xuất vật liệu xây dựng chiếm khoảng 11% doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty. Các sản phẩm chủ yếu bao gồm:

- ❖ Bê tông thương phẩm
- ❖ Ống cống ly tâm
- ❖ Gạch lát con sâu

Các dịch vụ khác:

- ❖ Sàn giao dịch bất động sản

Chiến lược phát triển: Trong những năm tới, Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc phát triển các dự án, kinh doanh nhà, đất. Đồng thời tiếp tục trích lập các quỹ đất phục vụ cho các kế hoạch trung và dài hạn.

1.6 Các rủi ro:

Rủi ro kinh tế

Kinh doanh bất động sản là một trong những ngành chịu tác động sớm và mạnh nhất từ những biến động của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với bất động sản, tác động đến

kết quả kinh doanh của công ty. Các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ như thắt chặt tín dụng sẽ tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, dẫn đến việc giảm giá trên thị trường bất động sản và ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Biến động lãi suất, ngoài việc ảnh hưởng sức cầu đối với ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí do công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Hệ thống luật của Việt Nam đã và đang được dần hoàn thiện tuy nhiên, chưa được hoàn chỉnh. Các văn bản dưới luật còn nhiều chồng chéo và tính ổn định của văn bản luật chưa cao. Điều này ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản

Thanh khoản: đặc thù đầu tư dự án bất động sản cần một lượng vốn lớn để mua đất/đền bù giải tỏa và thi công dự án. Một phần vốn đáng kể thi công dự án thường được huy động từ phần tiền mua ứng trước của khách hàng (theo quy định hiện hành đối với xây dựng chung cư, công ty có thể bán và thu tiền ứng trước của khách hàng sau khi dự án hoàn thành xong phần móng). Đối với những trường hợp đầu ra của dự án gặp khó khăn không huy động được tiền ứng trước từ khách hàng, công ty buộc phải dừng dự án hoặc huy động tiền từ nguồn khác để tiếp tục dự án, điều này ảnh hưởng lớn đến tiến độ và chi phí của dự án, giảm lợi nhuận của công ty. Hơn nữa, việc các công ty bất động sản thường sử dụng đòn bẩy tài chính cao sẽ mang lại rủi ro về khả năng thanh toán của công ty.

Đền bù giải tỏa mặt bằng: các công ty bất động sản thường gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Đối với đất quy hoạch dự án là đất đang được sử dụng, mặc dù có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước, nhưng công tác đền bù giải phóng mặt bằng thường gặp khó khăn do công ty phải thỏa thuận với từng hộ dân riêng lẻ để mua lại, và trong nhiều trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án, tăng chi phí đền bù giải tỏa, mang lại gánh nặng về vốn đối với công ty.

Giá cả nguyên vật liệu đầu vào: giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) thường biến động, và với thời gian thi công dự án thường kéo dài một vài năm thì sự biến động giá của nguyên vật liệu đầu vào sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của dự án và công ty, nhất là các dự án có hàm lượng xây dựng trong tổng chi phí lớn như chung cư cao tầng.

Rủi ro khác

Hoạt động của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro khác như chiến tranh, thiên tai, dịch họaNhững rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán, nếu xảy ra dù trực tiếp hay gián tiếp sẽ gây ảnh hưởng đến các khách hàng truyền thống cũng như những thị trường tiềm năng, tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

2. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

2.1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

(Xem nội dung tại Báo cáo của Ban Giám đốc)

2.2 Tổ chức và nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành



Ông Đoàn Hữu Thuận, 57 tuổi
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



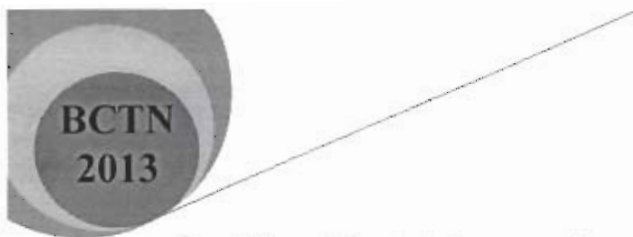
Ông Thuận giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc từ năm 2002 đến nay. Trên cương vị Chủ tịch và Tổng giám đốc, ông đã hoạch định đường lối phát triển, quyết định chính sách chất lượng và trực tiếp điều hành công ty, góp phần quan trọng đưa công ty thành một đơn vị vững mạnh, có vị thế trong ngành xây dựng và bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Thuận là kỹ sư xây dựng, cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh. Ông từng là lưu học sinh của trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội từ 1975 đến 1976, lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cu Ba từ 1976 đến 1983.

Sau khi về nước Ông công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, từng giữ nhiều chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó đội xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xí nghiệp máy điện nước trong giai đoạn từ 1984 đến 1996.

Sau đó từ 1996 đến 2001, Ông công tác tại HODECO, nắm giữ nhiều vị trí quan trọng trong công ty như: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp chuyên doanh, Phó giám đốc, giám đốc.

Hiện tại Ông đang sở hữu 1.698.677 cổ phần HDC, chiếm 6,20% tổng số cổ phần của HDC.

IG T
HẠN
N NH
TÀI



Ông Phan Văn Minh, 56 tuổi
Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh



Với cương vị Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh, Ông cùng các thành viên khác đề ra phương hướng cho sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, Ông còn đại diện cho Tổng giám đốc điều hành, kiểm soát hoạt động của phòng kinh doanh, đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hệ thống chất lượng của công ty.

Là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng giữ chức vụ Trưởng phòng Vật tư HODECO từ 1994 đến 2001.

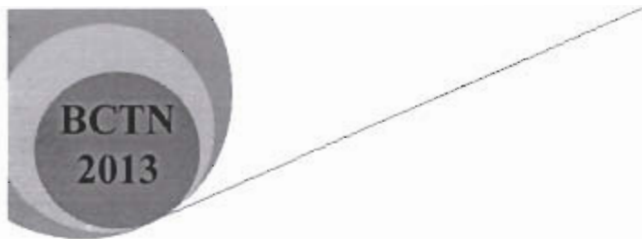
Từ năm 2002 đến 2011: ông là Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Kinh doanh

Từ năm 2011 đến nay: Ông là Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Kinh doanh.

Ông Minh tốt nghiệp cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại ông đang nắm giữ 573.588 cổ phần HDC.





Ông Trần Quốc Tạo, 52 tuổi

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc dự án



Với cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc dự án, ngoài công tác tham gia Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động, ông Tạo còn thay mặt Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính, kỹ thuật, kinh doanh trong phạm vi các dự án, tổ chức thẩm định thiết kế và tổng dự toán các công trình hoặc dự án do Tổng giám đốc giao. Ông là người chịu trách nhiệm đảm bảo cho các công trình đạt yêu cầu về kết cấu, chất lượng, mỹ thuật, đúng thiết kế, đúng tiến độ thi công và các tiêu chuẩn hiện hành.

Ông Tạo là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập. Ông tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng và có bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 397.719 cổ phần HDC.



Bà Bùi Thị Thịnh, 53 tuổi

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



Với vai trò là Thành viên Hội đồng quản trị và Kế toán trưởng công ty, Bà Thịnh tham gia cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh đó, Bà đảm nhiệm việc hoạch định tài chính cho việc đầu tư mới, nâng cấp các máy móc, thiết bị để nâng cao chất lượng sản phẩm, giám sát việc sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, cân đối tài chính của công ty.

Là người làm việc tại Công ty từ những ngày đầu thành lập, Bà Thịnh đã có nhiều đóng góp vào công tác kế toán, tài chính của HODECO.

Hiện tại Bà đang sở hữu 197.691 cổ phần HDC.

ĐO
CỘNG
CỔ
HÀNG
BÀ RI
TỔNG

Ông Trần Văn Tấn, 59 tuổi

Giám đốc Sản xuất





Với kinh nghiệm nhiều năm trong ngành xây dựng, Ông Tấn đã góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của HODECO trong những năm vừa qua. Trên cương vị là Giám đốc sản xuất, Ông đã đề ra nhiều giải pháp cải tiến kỹ thuật cho công ty. Nhiệm vụ chính của Ông hiện tại là điều hành và giám sát các hoạt động kỹ thuật, quyết định xử lý các sản phẩm không phù hợp, đề ra các phương án cải tiến chất lượng sản phẩm, đảm bảo sự yên tâm của khách hàng khi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của công ty. Ông Tấn là kỹ sư xây dựng, từng là cán bộ kỹ thuật tại Xí nghiệp xây dựng số 1 Hà Tiên thuộc Công ty xây dựng số 8 Tp. Hồ Chí Minh từ 1977 đến 1979. Ông từng giữ chức Phó giám đốc Xí nghiệp Máy điện nước Công ty xây dựng dầu khí từ 1980 đến 1985.

Từ 1985 đến 1989 Ông được cử đi học tại Đại học kiến trúc Tp HCM. Sau khi tốt nghiệp Đại học Kiến trúc TPHCM, Ông được phân công về làm cán bộ kỹ thuật tại HODECO từ năm 1990. Đến năm 1998, Ông được bầu làm Phó giám đốc công ty và giữ cương vị Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc sản xuất của công ty từ 2001 đến năm 2011.

Hiện nay, ông là Giám đốc Sản xuất của Công ty

Hiện tại Ông đang sở hữu 254.023 cổ phần HDC.

b. Những thay đổi trong ban điều hành: Không có

c. Tình hình sử dụng lao động và chính sách đối với người lao động

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2013
(Chỉ tính văn phòng công ty và xí nghiệp Dịch vụ - Du lịch)

Theo trình độ học vấn:

- ❖ Trên đại học: 03 người
- ❖ Đại học và Cao đẳng: 58 người
- ❖ Trung cấp: 47 người
- ❖ Lao động phổ thông: 59 người

Theo cấp quản lý:



- ❖ Quản lý: 10 người
- ❖ Nhân viên: 157 người

Trong chiến lược phát triển bền vững, yếu tố “con người” được đặt lên hàng đầu. Điều này được cụ thể hóa bởi chính sách phát triển nguồn nhân lực như sau:

Nhân sự được tuyển dụng từ các trường Đại học, Cao đẳng, Trung học dạy nghề tùy theo nhu cầu sản xuất kinh doanh, phù hợp với mục tiêu kinh doanh của Công ty. Ngoài ra Công ty còn sử dụng lực lượng lao động thời vụ cho những tháng sản xuất cao điểm.

Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Đảm bảo các chính sách của nhà nước về ký kết hợp đồng lao động, BHXH, BHYT, bảo hiểm tai nạn, khám sức khỏe định kỳ...

Thực hiện chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân hoặc tập thể có những cải tiến đem lại lợi ích cho Công ty. Động viên người lao động nỗ lực cải tiến kỹ thuật, nâng cao năng suất lao động.

Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với định hướng phát triển Công ty.

Xây dựng chế độ lương thưởng công bằng phục vụ hiệu quả mục tiêu tăng năng suất lao động, tạo sự gắn kết giữa người lao động với Công ty

Hằng năm, tổ chức 01 chuyến tham quan, nghỉ dưỡng cho cán bộ công nhân viên trong công ty

2.3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

a. Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện các khoản đầu tư lớn như sau:

Chi phí xây dựng **Siêu thị kết hợp chung cư 18 tầng Lô A NKKN: 52,2 tỷ đồng.**

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2013, dự án đã thi công đến tầng 15.

Quy mô dự án

- Diện tích đất dự án:
2.762 m²
- Tổng diện tích XD: **2.060 m²**
- Tổng diện tích sàn
35.626 m²
- Tổng số căn hộ: **320 căn**
- Tổng mức đầu tư: **260 tỷ đồng**



Chi phí xây dựng **Chung cư 18 tầng Lô B NKKN: 35,5 tỷ đồng**. Hiện nay, dự án đã được bàn giao và đưa vào sử dụng. Công ty cũng đã bán được hơn 495/510 căn.

Quy mô dự án

- Diện tích đất dự án:
4.038,3 m²
- Diện tích xây dựng:
3.098 m²
- Diện tích sân, đường đi bộ **940 m²**
- Tổng diện tích sàn:
55.819 m²
- Tổng số căn hộ: **510 căn**
- Tổng mức đầu tư: **314 tỷ đồng**



Chi phí xây dựng **Siêu thị kết hợp chung cư 18 tầng Phú Mỹ: 18,3 tỷ đồng**.
Hiện nay, dự án đã được đơn vị thi công bàn giao và đang hoàn thiện các khâu cuối cùng để bàn giao cho tỉnh làm nhà ở xã hội.

Quy mô dự án

- Diện tích đất: **4000 m²**
- Diện tích xây dựng: **2.609 m²**
- Tầng cao: 18 tầng, 01 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật
- Chiều cao công trình: **66m**.
- Diện tích sân vườn, bãi đậu xe, đường đi bộ: **1.391m²**
- Tổng diện tích sàn: **43.647,2 m²**
- Tổng số căn hộ: **352 căn**
- Tổng mức đầu tư: Khoảng **206 tỷ đồng** (không tính 5000m² làm Siêu thị)



Chi phí xây dựng **Khu nhà ở Ngọc Tước II: 12,8 tỷ đồng**.

Quy mô dự án

- Diện tích dự án: **14,3 ha**
- Diện tích đất ở: **74.456 m².**
- Phát triển **159** nền biệt thự, nhà vườn với diện tích từ 300m² -1000 m².
- Diện tích đất dịch vụ du lịch, giải trí: **22.248 m².**
- Diện tích cây xanh: **12.283 m²**
- Diện tích đất giao thông: **34.449 m²**



Chi phí xây dựng **Khu nhà ở Tây 3/2: 10,1 tỷ đồng.** Hiện nay, dự án vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng, có thể đưa vào kinh doanh trong năm 2014.

Quy mô dự án

- Diện tích đất: **63.347,8 m²**
- Diện tích xây dựng: **41.593,2 m²**
- Phát triển **96** nhà liền kề và **114** biệt thự, nhà vườn.
- Tổng mức đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật dự kiến: **48 tỷ đồng.**





Ngoài ra là các khoản đầu tư thực hiện các dự án khác như: Khu dân cư Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, Khu Nhà ở công nhân Phú Mỹ, Gò Sao, hoạt động xây dựng với số tiền khoảng hơn **20 tỷ đồng**.

b. Các công ty con, công ty liên kết

(Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết).

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HODECO:

- Trong những năm vừa qua, Công ty đã áp dụng hệ thống dây chuyền sản xuất gạch Block bê tông nhẹ sản xuất ra các loại gạch đơn, gạch đôi mang tính tiện lợi và ứng dụng cao. Ngoài ra Công ty còn sản xuất vữa xây tô chuyên dụng I & C và các sản phẩm khác từ xi măng cung cấp cho nhu cầu xây dựng trong địa bàn tỉnh.

Với năng lực, uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình cao tầng, đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng các dự án cao tầng, HODECO I & C đã khẳng định được thế mạnh của mình qua các công trình tiêu biểu trong thời gian gần đây như : Chung cư kết hợp siêu thị 21 tầng TTTM, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, là đơn vị thi công chính của dự án Chung cư 18 tầng 197-199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, Tp. Vũng Tàu...

- Năm 2013, doanh thu đạt 46,7 tỷ, lợi nhuận trước thuế đạt 1,7 tỷ, lợi nhuận sau thuế đạt 1,2 tỷ đồng.

Công ty cổ phần Bê Tông và Xây Lắp Hodeco

- Với kinh nghiệm nhiều năm sản xuất bê tông cung cấp cho các công trình công nghiệp và dân dụng, Công ty chuyên sâu trong lĩnh vực: xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, Sản xuất ống cống ly tâm, gạch vỉa hè, gạch bê tông nhẹ. Sản xuất bột trét tường đặc biệt là chuyên sâu về cung cấp bê tông tươi.

- Trong những năm qua, Công ty đã không ngừng phấn đấu vươn lên để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực này. Qua từng năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển về mọi mặt, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao, thị trường của Công ty không ngừng mở rộng trong và ngoài Tỉnh.



- Hiện nay, Công ty tham gia thi cung cấp bê tông công trình lớn của công ty như Chung cư 18 tầng NKKN, chung cư 18 tầng Phú Mỹ...
- Năm 2013, doanh thu đạt 70,2 tỷ, tổng lợi nhuận trước thuế đạt 80,1 triệu và lợi nhuận sau thuế đạt 19,7 triệu đồng.

Công ty cổ phần Xây dựng - Bất động sản Hodeco.

- Lĩnh vực hoạt động chính của công ty là xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng.... Trong thời gian qua Công ty đã tham gia thi công các công trình như: khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, nhà ở Bộ chỉ huy Công an Tỉnh...
- Năm 2013, doanh thu đạt 16,5 tỷ, lợi nhuận trước thuế đạt 29,9 triệu, lợi nhuận sau thuế đạt 8,5 triệu đồng.

2.4 Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản (tỷ đồng)	1.299,1	1.271,9	(2,09)
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	287,5	273,1	(5,01)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (tỷ đồng)	53,3	32,6	(38,84)
Lợi nhuận khác (tỷ đồng)	1,17	0,87	(25,64)
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	54,4	33,3	(38,79)
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	42,1	26,1	(38,00)



Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng (giảm)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%		

– Các chỉ tiêu khác:

* Các chỉ tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2013

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với kế hoạch (%)	Tỷ lệ so với năm 2012 (%)
Giá trị sản lượng	480	106,7	100
Doanh thu	273,2	85,4	93,9
Lợi nhuận trước thuế	33,3	64,0	61,2

- Nộp ngân sách : 9,9 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

* Các chỉ tiêu chủ yếu phấn đấu trong năm 2014:

Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ lệ so với năm 2013 (%)
Giá trị sản lượng	400	83,3
Doanh thu	330	120,8
Lợi nhuận trước thuế	30	90,1

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
--------------	----------	----------	---------

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,08	2,17	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,35	0,33	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,55	0,55	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,26	1,24	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,21	0,22	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,22	0,21	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,64%	9,56%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7,42%	4,65%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,24%	2,05%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	18,54%	11,94%	

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú

2.5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Cổ phần:

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
I. Cổ đông đặc biệt	-	8.022.568	8.022.568	29,27
1. Hội đồng quản trị	-	7.806.680	7.806.680	28,48
Trong đó:				
- Nước ngoài	-	-	-	-
- Trong nước	-	7.806.680	7.806.680	28,48
Trong đó nhà nước	-	3.197.121	3.197.121	11,66
2. Ban Giám đốc(*)	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	215.888	215.888	0,79
4. Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
5. Người được ủy quyền CBTT(*)	-	-	-	-
II. Cổ phiếu quỹ	-	501.529	501.529	1,83
III. Công đoàn Công ty	-	9.888	9.888	0,04
IV. Cổ đông khác	-	18.875.756	18.875.756	68,87
1. Trong nước	-	10.237.596	10.237.596	37,35
1.1 Cá nhân	-	8.866.075	8.866.075	32,35

Đối tượng	Hạn chế chuyển nhượng	Chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.2 Tổ chức	-	1.371.521	1.371.521	5,00
2. Nước ngoài	-	8.638.160	8.638.160	31,51
2.1 Cá nhân	-	287.990	287.990	1,05
2.2 Tổ chức	-	8.350.170	8.350.170	30,46
CỘNG	-	27.409.741	27.409.741	100

Ghi chú:

- ❖ **Ban giám đốc:** chỉ bao gồm ông Đoàn Hữu Thuận – Tổng giám đốc kiêm chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.
- ❖ **Kế toán trưởng:** Là thành viên Hội đồng quản trị
- ❖ **Người được ủy quyền Công bố thông tin:** Thành viên Hội đồng quản trị

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 10/02/2014 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

b. Cơ cấu cổ đông:

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn đầu tư CSH	187.715.810.000	68,49	86.381.600.000	31,51	274.097.410.000	100
Cổ đông Nhà nước	31.971.210.000	11,66	-	-	31.971.210.000	11,66
Cổ đông sáng lập	-	-	-	-	-	-

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên	16.986.770.000	6,20	27.600.000.000	10,07	44.586.770.000	16,27
Cổ đông sở hữu từ 1 đến dưới 5%	67.830.250.000	24,75	54.692.200.000	19,95	122.522.450.000	44,70
Cổ đông sở hữu dưới 1 %	65.813.410.000	24,01	4.089.400.000	1,49	69.902.810.000	25,50
Công đoàn Công ty	98.880.000	0,04	-	-	98.880.000	0,04
Cổ phiếu quỹ	5.015.290.000	1,83	-	-	5.015.290.000	1,83

Nguồn dữ liệu thống kê SLCP trên được tập hợp từ danh sách cổ đông sở hữu chứng khoán HDC ngày đăng ký cuối cùng là 10/02/2014 do Trung tâm lưu ký CK Tp.Hồ Chí Minh cung cấp.

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2013, không có sự thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của công ty là: 501.529 cổ phiếu (được giữ nguyên như trong năm 2012)

e. Các chứng khoán khác: Không có

3. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

3.1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Khó khăn:

Bước vào năm 2013 thị trường bất động sản vẫn đóng băng, thị trường rất ảm đạm trên toàn quốc. Hàng tồn kho cao nhưng do triển khai chậm các giải pháp của Chính Phủ nên cơ bản không giải phóng được bao nhiêu.

Bước vào năm nay thị trường hàng hóa vẫn tiếp tục trầm lắng, sức tiêu thụ kém. Do hàng hóa kém tiêu thụ nên dòng tiền quay chậm dẫn đến nợ xấu ở các ngân hàng không giảm. Khả năng hấp thụ tín dụng các doanh nghiệp kém do nợ xấu và hàng tồn kho nhiều dẫn đến sản xuất bị đình đốn, các doanh nghiệp không dám mở rộng sản xuất.

Năm 2013 nhà nước vẫn tiếp tục thực hiện việc thắt chặt tín dụng và tài khóa do lo ngại nguy cơ lạm pht quay trở lại tạo khó khăn lớn cho các doanh nghiệp bất động sản, Chính phủ đã bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ, tuy nhiên khả năng hấp thụ vốn các DN lúc này đã cạn kiệt. Gói tín dụng hỗ trợ 30 ngàn tỷ của chính phủ là chính sách tốt cho thị trường BĐS tuy vậy có nhiều vướng mắc khi giải ngân cho nên hiệu quả bị hạn chế.

Thị trường chứng khoán trong năm đã tiếp tục không ổn định, thiếu sự hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô. Cho nên kênh huy động vốn qua thị trường chứng khoán và phát hành trái phiếu trở nên khó cho kết quả như mong muốn.

Thủ tục đầu tư, các quy định pháp lý, phương pháp tính giá sử dụng đất và cho thuê đất bất hợp lý, thiếu thực tế là vướng mắc kéo dài. Việc lấy ý kiến đóng góp sửa luật đất đai ảnh hưởng tới tâm lý của toàn dân dẫn đến sự trông chờ của người sử dụng đất và cán bộ quản lý, làm ngưng trệ toàn bộ các khâu trong đền bù giải phóng mặt bằng.

Bên cạnh đó chúng ta cũng có một số thuận lợi là:

Sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn, sự tạo điều kiện của Các ngân hàng Đầu tư và phát triển, Vietcombank , NH Công thương, NH Việt-ngà, BIDV Phú mỹ ..., sự hỗ trợ của các đơn vị bạn là một trong những yếu tố thuận lợi cho việc thực hiện kế hoạch của Công ty trong năm .



Sự đoàn kết của tập thể ban lãnh đạo công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể CBCNV Công ty luôn là yếu tố cốt lõi giúp chúng ta khắc phục các khó khăn để ổn định sản xuất và kinh doanh có lãi trong năm 2013.

b. Các mục tiêu chủ yếu đạt được trong năm 2013

Đã thi công hoàn chỉnh lô B khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa và đã bàn giao nhà cho các khách hàng mua nhà tiếp tục kinh doanh được 24 căn.

Thi công lô A đã hoàn thành khung sườn tầng 15. Đã bán được 176/320 căn.

Triển khai công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành. Cụ thể xong cơ bản cấp giấy CNSH nhà cho dự án khu đôi II phường 10, xin cấp xong giấy CNSH nhà của các căn hộ chung cư 21 tầng TTTM, các căn hộ lô B NKKN thủ tục xin cấp chủ quyền đang được tiến hành.

Triển khai thi công khung sườn các căn nhà còn lại ở Sao mai - Bến Đình.

Thực hiện đầu tư xong khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị Phú Mỹ với quy mô 352 căn hộ và 5000m² siêu thị. Đã tiến hành công tác quyết toán và lập thủ tục xin phép UBND Tỉnh chuyển sang nhà ở XH theo tinh thần Nghị Quyết 02 của Chính Phủ và đã được các cơ quan hữu quan chấp thuận.

Phần nền đất của dự án khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu cũng đang được kinh doanh.

Đã thi công hoàn chỉnh và hoàn thành công tác bàn giao đường số 81 tại Phú Mỹ và quyết toán khối lượng.

Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước II : Công ty đã đẩy mạnh công tác phối hợp với UBND TP Vũng Tàu và UBND Phường 8 giải tỏa xong một số lô đất được giao trong dự án; đồng thời cũng đã tiến hành khởi công thi công đợt một 20 biệt thự. Công ty cũng đã tiến hành bán được căn biệt thự trong năm 2013.

Đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trong danh mục đầu tư của Công ty để có thể triển khai xây dựng vào thời điểm thích hợp.

Triển khai đầu tư dự án khu nhà ở phía tây đường 3/2 phường 11- TP Vũng tàu với diện tích khoảng 6,3 ha. Hiện công ty đã khởi công xây dựng phần hạ tầng :

San lấp xong phần diện tích đất của Công ty, hoàn chỉnh nền đường hệ thống giao thông. Công ty đang dừng lại để thỏa thuận phần đất còn lại và tìm điểm đầu nối giao thông vào hệ thống vì hiện nay đường Hàng Điều TP Vũng tàu chưa triển khai.

Đang đề nghị UBND TP Vũng tàu khảo sát giá đất để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và có cơ sở để thỏa thuận với các chủ sử dụng đất trong các dự án của Công ty như: khu đô thị Phước thắng 83ha; khu nhà ở Hải đăng 49 ha ở phường 12 TP Vũng tàu.

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát để trình duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thủ tục đầu tư quy định để khởi công xây dựng. Đây là một công việc mà vướng mắc do thủ tục hành chính nên trong những năm qua chúng ta không hoàn thành được.

Sắp xếp, rà soát lại cơ cấu của Công ty nói chung xí nghiệp Dịch vụ và Du lịch nói riêng. Đây là việc làm cần phải kiên trì và dứt khoát. Hiện XN Dịch vụ và DL đã được sắp xếp lại và được giao kế hoạch thực hiện theo phương thức mới.

Trong năm qua mặc dù điều kiện hết sức khó khăn nhưng các công ty con, công ty liên kết gồm:

Công ty CP Xây dựng - Bất động sản HODECO đã cơ cấu lại bộ máy sản xuất : bầu Ông Bạch Trọng Định làm chủ tịch HĐQT, Ông Nguyễn Hữu Hùng làm Tổng giám đốc, Trong năm 2013 Công ty đã trúng thầu được 02 gói thầu ở Côn Đảo đang thi công.

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO tuy tham gia đấu thầu nhưng không thắng thầu các công trình nên không có nhiều việc, tuy vậy các công ty đã hoạt động kinh doanh có lãi.

Công ty CP Bê tông và xây lắp HODECO đã có những nỗ lực cố gắng rất lớn trong việc khắc phục khó khăn để hoàn thành nhiệm vụ.

Công ty cũng đã cố gắng duy trì ổn định dòng tiền lưu chuyển trong năm tạo nên sự ổn định năng lực tài chính, bảo đảm cho việc bình ổn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong thời gian qua.

Duy trì tốt việc thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.



c. Các chỉ tiêu chủ yếu

Trong năm vừa qua, do tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực Bất động sản. Do đó, Công ty đã không hoàn thành được các kế hoạch đã đề ra.

- Giá trị sản lượng : 480 tỷ đồng.
- Doanh thu : 275 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 30,3 tỷ đồng.
- Nộp ngân sách : 9,9 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

d. Công tác xã hội:

Trong năm Công ty đã tiếp tục tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi

Trong năm 2013 dành trên 440 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

Năm 2013 nhiều cán bộ CNV Công ty đã được bình xét nhiều danh hiệu khen thưởng vì thành tích xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh. Trong đó danh hiệu chiến sỹ thi đua cấp cơ sở cho 38 cá nhân. Các danh hiệu thi đua khen thưởng khác cũng đã được công ty đề xuất lên cấp trên và đang được các cấp xem xét gồm: đề nghị UBND tỉnh và Bộ Xây Dựng tặng bằng khen 4 tập thể và 11 cá nhân, Thủ Tướng Chính phủ tặng bằng khen 2 người, Chủ tịch nước tặng huân chương lao động hạng 2 cho 1 cá nhân, huân chương lao động hạng ba cho 2 cá nhân. Công ty cũng đang đề nghị UBND Tỉnh tặng bằng khen cho công ty.

3.2 Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng (giảm)
A. Tài sản ngắn hạn	1.130.249.467.927	1.108.831.047.788	(1,90)
Tiền và tương đương tiền	17.607.352.656	14.561.810.116	(17,30)
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	1.606.238.100	1.529.857.300	(4,76)
Các khoản phải thu ngắn hạn	155.224.911.371	139.446.053.063	(10,17)
Hàng tồn kho	938.740.229.057	940.491.280.298	0,19
Tài sản ngắn hạn khác	17.070.736.834	12.802.047.011	(25,01)
B. Tài sản dài hạn	168.900.246.463	163.092.876.025	(3,44)
Tài sản cố định	51.001.896.322	46.690.846.806	(8,45)
Bất động sản đầu tư	38.101.475.736	37.319.877.472	(2,05)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	76.727.646.570	76.688.919.030	(0,05)
Tài sản dài hạn khác	3.069.227.835	2.393.232.717	(22,02)
TỔNG TÀI SẢN	1.299.149.714.390	1.271.923.923.813	(2,10)

b. Tình hình nợ phải trả

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng (giảm)
Nợ ngắn hạn	542.964.126.480	511.509.817.610	(5,79)
Nợ dài hạn	172.279.466.522	182.504.253.215	5,94
NỢ PHẢI TRẢ	715.243.593.002	694.014.070.825	(2,97)

3.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Tiến hành tái cơ cấu, sắp xếp lại nhận sự, tinh giảm biên chế của xí nghiệp Dịch vụ du lịch,

Phân công 02 thành viên HĐQT phụ trách các vấn đề:

- Ông Lê Viết Liên: phụ trách vấn đề chiến lược phát triển
- Bà Tô Thùy Trang: phụ trách vấn đề lương, thưởng, nhân sự

(Từ tháng 3/2014, HĐQT đã có quyết định về việc thành lập tiểu ban nghiên cứu chiến lược đầu tư đồng thời phân công ông Lê Viết Liên – Thành viên HĐQT làm trưởng tiểu ban)

3.4 Kế hoạch phát triển trong tương lai

a. Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2013

Hoàn tất công tác kinh doanh các căn còn lại lô B khu chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tiếp tục triển khai làm chủ quyền cho khách hàng.

Thi công lô A cuối năm hoàn thiện xong để bàn giao nhà cho khách hàng và kinh doanh các căn còn lại.

Tiếp tục công tác lập chủ quyền khu nhà ở các dự án đã hoàn thành.

Tiếp tục hoàn thành công tác bàn giao và thủ tục thành toán khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị tại khu đô thị mới Phú Mỹ.

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể triển khai đầu tư xây dựng chung cư 18 tầng ở khu vực trong dự án đồi 2 phường 10 và chung cư 27 tầng Bình Giã phường 8 để đánh giá tính khả thi cho việc triển khai xây dựng,

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án căn hộ du lịch 31 tầng ở đường Thi Sách phường 8 và số 2 Trương Công Định phường 2 để nghiên cứu kêu gọi đầu tư. Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 02 tại dự án khu biệt thự đồi Ngọc trược II.

Tiếp tục triển khai việc thoả thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở Hải Đăng 49 ha và dự án khu đô thị Phước thắng ở phường 12 TP Vũng Tàu.

Trình quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Cán bộ, chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục cảnh sát để UBND Quận 12 phê duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thủ tục đầu tư quy định để trong năm có thể khởi công xây dựng.

Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư trong đó chủ yếu là đẩy mạnh việc chuyển nhượng QSD đất trong dự án trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng tàu.

Chú trọng việc tham gia đấu thầu, nhận thầu xây lắp các công trình trên địa bàn.

Tiếp tục nghiên cứu và áp dụng các tiến bộ, sáng kiến và giải pháp kỹ thuật vào sản xuất, kinh doanh và điều hành.

Tiếp tục thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.

b. Các chỉ tiêu phần đầu chủ yếu:

Giá trị sản lượng : 400 tỷ đồng.

Doanh thu : 330 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế : 30 tỷ đồng.

Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

c. Công tác xã hội:

Trong năm tới Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi

Dự kiến năm 2014 sẽ dành trên 1.000 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội .

d. Các biện pháp thực hiện :



Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch trên Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

Tập trung đầu tư các dự án có trọng điểm, cân bằng chính sách đầu tư nhằm đảm bảo doanh thu và lợi nhuận kỳ vọng do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hạ giá thành sản phẩm bằng phương án nghiên cứu áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong ngành xây dựng. Phát động phong trào để phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, các giải pháp khoa học trên các lĩnh vực thiết kế, xây lắp, quản lý, bán hàng, hậu mãi nhằm giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh và nâng cao thương hiệu công ty.

Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo ở các dự án.

Tăng cường tiết kiệm trong đầu tư, hoạt động, mua sắm để nâng cao hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

Giao cho Giám đốc nhân sự chủ trì cùng các phòng, Xí nghiệp tăng cường công tác đào tạo, Bồi dưỡng cán bộ đảm bảo có tính kế thừa để đảm đương được các nhiệm vụ trong tương lai.

Chất lượng sản phẩm : Duy trì tốt việc áp dụng hệ thống ISO 9001-2008 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CBCNV.

Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.

Đảm bảo duy trì tốt lưu chuyển của dòng tiền. Tăng tích lũy để cơ cấu lại các nguồn vốn. Tránh đầu tư dàn trải.

Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước, phong trào học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh, phong trào phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật trong toàn công ty nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể CBCNV.

3.5 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)-
Không có

4. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

4.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2013 tiếp tục là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế Việt Nam đặc biệt là đối với các doanh nghiệp Bất động sản: hàng tồn kho tăng cao, việc huy động vốn khó khăn, gói tín dụng hỗ trợ 30 ngàn tỷ của chính phủ là chính sách tốt cho thị trường BĐS tuy vậy có nhiều vướng mắc khi giải ngân cho nên hiệu quả bị hạn chế. Tuy vậy, do nắm bắt và có những điều chỉnh mang tính chất đột phá (như thay đổi thiết kế tại dự án Lô A 199 NKKN phù hợp với gói hỗ trợ 30.000 tỷ...) ... Vì vậy, trong năm qua HODECO đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, thử thách để vượt qua khủng hoảng và tiếp tục phát triển...Tuy nhiên, bằng nỗ lực, sự đoàn kết, cố gắng của tập thể lãnh đạo, CB – CNV, có những điều chỉnh mang tính chất đột phá (như thay đổi thiết kế tại dự án Lô A 199 NKKN, tăng số lượng căn hộ dưới 70m2 phù hợp với gói hỗ trợ 30.000 tỷ...) cùng với kinh nghiệm hơn 23 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản tại thị trường BR – VT, cũng như việc đã xây dựng được một thương hiệu uy tín suốt bao năm qua, HODECO đã có một năm được coi là đã thành công trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

4.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc công ty

Trong năm 2013, Tổng Giám đốc Công ty là một người có vai trò to lớn trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty Thực hiện đầy đủ, đúng chỉ đạo của HĐQT đã đề ra.



4.3 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

a. Trong năm 2014: HĐQT đưa ra các mục tiêu

- Giá trị sản lượng : 400 tỷ đồng.
- Doanh thu : 330 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 30 tỷ đồng.
- Thu nhập bình quân : 7,5 triệu đồng/người/tháng

b. Dài hạn:

Đưa thương hiệu HODECO thành một công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

HODECO luôn cung cấp cho mọi người, mọi nhà những sản phẩm là căn hộ, biệt thự đáp ứng với ước mơ, nguyện vọng của khách hàng, tạo cho khách hàng hưởng được trọn niềm tin khi đến với sản phẩm của Công ty đồng thời cũng là niềm tin của những Cán bộ, công nhân viên làm việc với Công ty.

Đối với khách hàng:

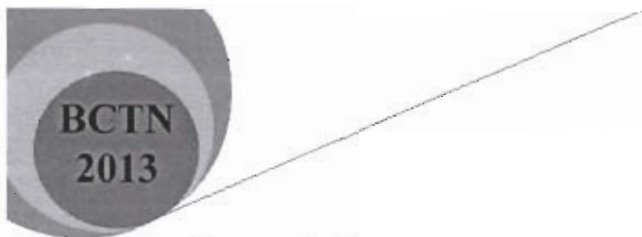
Hodeco luôn luôn đem lại những sản phẩm mà khách hàng gửi gắm niềm tin và trong đó. Các sản phẩm của Công ty về mặt chất lượng, hậu mãi, thẩm mỹ và dịch vụ làm hài lòng khách hàng, đáp ứng trọn niềm tin mà khách hàng mong đợi.

Đối với Công ty:

Luôn phấn đấu để làm sao xứng đáng với lòng tin cậy của khách hàng, làm sao đưa ra các sản phẩm đảm bảo chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và dịch vụ như đã cam kết, làm sao để căn hộ và căn nhà hoặc sản phẩm của Công ty xứng đáng với niềm tin của khách hàng, xứng đáng với mái ấm hằng ước mong của họ.

Đối với Cán bộ Công nhân viên:

Hodeco sẽ là mái nhà thứ hai, nơi mà mọi cá nhân trong đó gửi gắm tương lai của mình về các phương diện: Sự phát triển của bản thân, kinh tế và cuộc sống gia đình, sinh mạng chính trị, tình cảm bạn bè, đồng nghiệp. Hodeco sẽ luôn xứng đáng để bạn gắn cuộc đời mình, vào làm việc ở Công ty, góp phần xây dựng Công ty



vững mạnh là mong muốn của mọi người. Được làm CB-CNV Công ty là trọn vẹn được niềm tin và mong muốn của mỗi người.

5. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

5.1 Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Ông Đoàn Hữu Thuận, 57 tuổi

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc



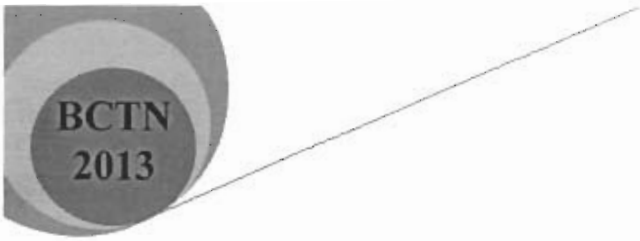
(Xem phần Ban điều hành)

Ông Phan Văn Minh, 56 tuổi

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh



(Xem phần Ban điều hành)



Ông Lê Việt Liên, 45 tuổi
Thành viên HĐQT, trưởng phòng Đầu tư-Tài chính



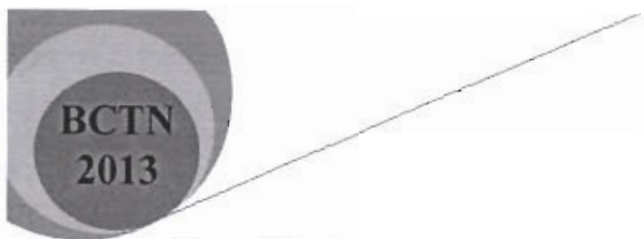
Với cương vị Thành viên HĐQT kiêm trưởng phòng Đầu tư – Tài chính, Ông chịu trách nhiệm lên kế hoạch và chịu trách nhiệm về hoạt động Đầu tư –Tài chính của công ty. Ông phụ trách mảng công bố thông tin công ty đến cổ đông.

Ông Liên tốt nghiệp cử nhân kinh tế Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội và có nhiều kinh nghiệm hiểu biết trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng công tác tại Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa Vũng Tàu từ 1993 đến 1996, Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Tổng hợp từ 1996 đến 1997 và tham gia HODECO từ 1997 đến nay.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 576.585 cổ phần HDC.

Ông Trần Quốc Tạo, 51 tuổi
Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc dự án





(Xem phần Ban điều hành)

Bà Bùi Thị Thịnh, 53 tuổi

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng



(Xem phần Ban điều hành)

Ông Dương Ngọc Thanh, 64 tuổi

Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Với trình độ chuyên môn quản lý kỹ thuật cơ khí, Ông Thanh hiện tại là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Xí nghiệp Bê tông & Xây lắp của công ty. Ngoài công tác cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty, Ông còn quản lý điều hành mọi hoạt động của Công ty CP Bê tông và Xây lắp HODECO (công ty con của HODECO), đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và thi công.



Hiện tại Ông đang nắm giữ 80.534 cổ phần HDC.

Ông Lâm Hoàng Lộc, 62 tuổi

Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Quá trình công tác:

Năm 1975-1976: Chủ tịch Phường – UBND phường 10, Quận 3, Tp. HCM

Năm 1977-1983: Phó phòng – Phòng Công nghiệp Quận 3, Tp. HCM

Năm 1984: Phó văn phòng LHX TP

Năm 1985-1993: Giám đốc Công ty CP May thêu Giày Dép WEC Sài Gòn

Năm 1994-1999: Tổng giám đốc ngân hàng ACB

Năm 2000-2001: Phó CT.HĐQT ngân hàng ACB

Năm 2001-2005: CT.HĐQT ngân hàng TMCP Ngoại quốc doanh (VP Bank), CT.HĐQT Công ty WEC Saigon

Năm 2006-2007: Phó CT.HĐQT ngân hàng VP, Phó CT.HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty WEC Saigon.

Năm 2007 đến nay: CT. HĐQT kiêm TGD Cty WEC Saigon

Năm 2011-2015: TV. HĐQT Công ty CP Phát triển nhà BR-VT nhiệm kỳ 2011-2015

Hiện nay, ông đang nắm giữ 1.084.765 cổ phần HDC



Bà Tô Thùy Trang, 30 tuổi
Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên độc lập)



Sinh ngày: 19/05/1983

Quê quán: Vũng Tàu

Thường trú: 33/5/4A Bùi Đình Túy, P.12, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Số ĐT: 083-9322318

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Ngoại thương

Quá trình công tác:

Năm 2006 - 2007: Chuyên viên tín dụng, Ngân hàng Indovina.

Năm 2008 - Nay: Chuyên viên tư vấn đầu tư, Công ty Cổ phần Quốc tế Trí Tín

Các chức vụ hiện nay tại tổ chức niêm yết: Không

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên tư vấn đầu tư, Công ty Cổ phần Quốc tế Trí Tín.

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

(Từ tháng 3/2014, HĐQT mới ban hành quyết định về việc thành lập tiểu ban nghiên cứu chiến lược đầu tư)

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2011 - 2015 bao gồm 08 thành viên:

- ❖ Ông Đoàn Hữu Thuận – Chủ tịch HĐQT
- ❖ Ông Phan Văn Minh – Phó Chủ tịch HĐQT



- ❖ Ông Trần Quốc Tạo – Thành viên
- ❖ Ông Lê Viết Liên – Thành viên
- ❖ Ông Lâm Hoàng Lộc – Thành viên
- ❖ Ông Dương Ngọc Thanh – Thành viên
- ❖ Bà Bùi Thị Thịnh – Thành viên
- ❖ Bà Tô Thùy Trang – Thành viên (được bầu bổ sung vào tháng 04/2012 tại đại hội cổ đông thường niên)

Trong năm 2013 HĐQT Công ty trên cơ sở nhiệm vụ phân công, các thành viên trong hội đồng đã thực hiện trách nhiệm theo điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà. Cụ thể HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau :

Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của công ty:

Với nhiệm vụ được phân công các thành viên, HĐQT đã họp và quyết định các vấn đề quan trọng trong chiến lược phát triển sản xuất, cơ cấu tổ chức bộ máy sản xuất của Công ty cho phù hợp quy mô và điều kiện thực tế, bổ nhiệm các chức danh của công ty theo quy định.

Trong năm 2013 HĐQT Công ty đã họp tổng cộng 06 phiên họp chính thức nhằm đánh giá, nhận xét tình hình sản xuất kinh doanh của công ty trong thời gian qua. Đồng thời, HĐQT đã có những ý kiến chỉ đạo trực tiếp đến BGĐ và tiếp tục theo dõi, giám sát, định hướng và chỉ đạo đối với việc quản lý và điều hành hoạt động của Ban Giám đốc. Như chỉ đạo công tác chuẩn bị cho Đại hội cổ đông thường niên năm 2013, phân công thành viên phụ trách các vấn đề như: chiến lược phát triển; lương, thưởng và nhân sự. Chi trả cổ tức năm 2012. Quyết định điều chỉnh thiết kế các căn hộ tại Lô A NKKN; đồng thời tiếp tục triển khai các phương án kinh doanh tại các dự án như Lô A, Lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Khu đô thị mới Phú Mỹ, Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước II; cho phép cán bộ, nhân viên công ty đã tham gia góp vốn tại dự án Thi sách có thể chuyển tiền để mua các sản phẩm của công ty ... đồng thời tăng cường chỉ đạo việc thực hiện giải phóng mặt bằng, thi công phần hạ tầng kỹ thuật và đề ra phương án tại các dự án như Khu nhà ở phía Tây đường 3/2 để có thể sẵn sàng đưa vào kinh doanh.



Các chỉ tiêu đạt được trong năm (các chỉ tiêu hợp nhất):

- Doanh thu : 275 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 30,3 tỷ đồng.

Đánh giá chung hoạt động của HĐQT:

Bám sát nghị quyết của Đại Hội Đồng cổ đông, triển khai thực hiện kế hoạch đề ra theo đúng các quy định hiện hành. Nhạy bén và năng động trong công tác điều hành. Tuy vậy do tình hình kinh tế chung khó khăn năm nên kết quả sản xuất kinh doanh của công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Vai Trò Lãnh Đạo Của Từng Cá Nhân Trong HĐQT:

Trong HĐQT có 1 thành viên độc lập (theo quy định tại thời điểm 2013); 01 thành viên là đại diện của cổ đông lớn, 01 thành viên là lãnh đạo công ty con, và 05 thành viên kiêm nhiệm các chức vụ Lãnh đạo, Quản lý trong C.ty; các thành viên ý thức được trách nhiệm của mình để phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ mà các cổ đông tin tưởng và giao phó.

Trong công tác Lãnh đạo, vai trò cá nhân của từng người là rất quan trọng, không những biết lắng nghe ý kiến, sàng lọc các đề xuất để đưa ra chiến lược của công ty, mà còn là đầu mối của sự thống nhất quan điểm. Các thành viên HĐQT độc lập thường xuyên đóng góp cho HĐQT nhiều ý kiến có chất lượng và khách quan giúp cho HĐQT có những kết luận và xác định chủ trương phù hợp hơn.

Các thành viên HĐQT tích cực học hỏi để nâng cao trình độ quản lý và nắm bắt các diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế - xã hội trong và ngoài nước nhằm đóng góp các ý kiến xây dựng quyết sách sát với thực tế. Nhiều thành viên năng động sáng tạo trong công việc, luôn đưa ra các ý kiến tranh luận có tính xây dựng cao.

Tóm lại:

Năm 2013 tiếp tục là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp nói chung và đặc biệt đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nói riêng. Với các khó khăn như đã nêu trong phần thực hiện kế hoạch nhưng Công ty vượt qua và đã giữ vững hoạt động, ổn định sản xuất. Tuy lợi nhuận không đạt được như kế hoạch đề ra nhưng chúng tôi nhận thấy mức lợi nhuận đạt được cũng đã thể hiện một sự cố gắng nỗ



lực của tập thể HĐQT trong công tác quản trị điều hành công ty trong giai đoạn khó khăn vừa qua.

Trong năm 2013, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	21	08/05/2013	- Quyết định của HĐQT v/v ban hành quy chế quản trị của Cty CP Phát triển nhà BR-VT – Quy chế quản trị Công ty.
2	47	15/03/2013	- Nghị quyết HĐQT về tổ chức Đại hội cổ đông 2013.
3	169	25/07/2013	- Nghị quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán 2013.

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành.

Trong năm 2012, các thành viên HĐQT độc lập không điều hành có nhiều đóng góp quan trọng. Tích cực tham gia các cuộc họp và đưa ra các ý kiến đóng góp về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

e. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

(Bắt đầu từ ngày 28/3/2014, Công ty mới thành lập tiểu ban nghiên cứu chiến lược đầu tư)

f. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có



5.2 Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Ông Hồ Viết Thới, 58 tuổi

Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Chánh Văn phòng



Trên cương vị Trưởng ban kiểm soát công ty, Ông chịu trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lí của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng các qui định trong Điều lệ công ty, các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và giám sát các hoạt động tại văn phòng công ty.

Ông Thới công tác tại HODECO từ năm 1981 đến nay. Ông Thới tốt nghiệp cử nhân quản trị kinh doanh.

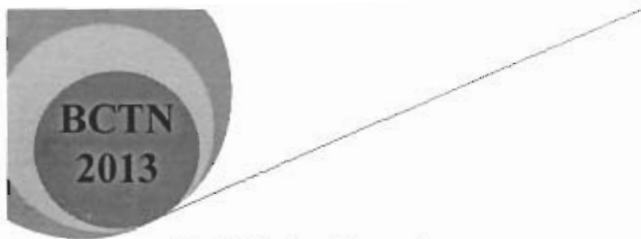
Hiện tại Ông đang sở hữu 177.870 cổ phần HDC.

Ông Hoàng Chung Kiên 33 tuổi

Thành viên Ban kiểm soát kiêm Phó phòng KH-KT



11/01/2013



Quá trình công tác:

Năm 2005 - 2009: Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển nhà BR-VT

Năm 2009 - 2010: Phó Giám đốc XN XD số 2 của Công ty (nay là Cty CP XD - Bất động sản HODECO)

Năm 2010 đến nay: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát kiêm Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật Công ty.

Hiện tại Ông đang sở hữu 38.018 cổ phần HDC.

Ông Nguyễn Tấn Tài – 29 tuổi

Thành viên Ban kiểm soát



Quá trình công tác:

Từ 2011 đến nay: Chuyên viên Đầu tư Chi nhánh Sài Gòn – SCIC

Từ 4/5/2013: Thành viên BKS – Công ty CP Thương nghiệp Cà Mau

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty

Ghi chú:

Ông Nguyễn Tấn Tài được bầu bổ sung vào ban kiểm soát tại đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 24/4/2013.

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu gồm 03 thành viên:

Ông Hồ Viết Thới - Trưởng ban;



Ông Hoàng Chung Kiên - Thành viên

Ông Nguyễn Tấn Tài - Thành viên (được bầu bổ sung vào ban kiểm soát tại đại hội cổ đông thường niên năm 2013 ngày 24/4/2013).

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã chủ động thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế quản trị của công ty; kế hoạch kiểm tra, giám sát hàng quý, sáu tháng; phân công trách nhiệm cho từng thành viên Ban Kiểm soát thực hiện theo các chức trách nhiệm vụ đã được quy định.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế nội bộ của công ty và Pháp luật của Nhà nước và công tác tài chính doanh nghiệp.

Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, giao ban hàng tuần của công ty.

Kiểm tra kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, về năng lực bảo toàn và phát triển nguồn vốn của công ty và các đơn vị thành viên do công ty góp vốn.

Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát được thực hiện định kỳ, thường xuyên, nhằm nắm bắt kịp thời thực trạng, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và các đơn vị thành viên nhằm giúp ban lãnh đạo công ty phát hiện và khắc phục tồn tại trong hệ thống quản lý, điều hành và kiểm soát nội bộ.

♦ Kết quả giám sát tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013:

Năm 2013, tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và của công ty nói riêng do tình hình kinh tế của Việt Nam còn gặp nhiều khó khăn, tình hình bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng và chưa có dấu hiệu khả quan.

Năm 2013 công ty chung ta vẫn tiếp tục đương đầu với những khó khăn, trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng do vướng mắc các thủ tục hành chính và

chính sách của Nhà nước, bên cạnh đó việc kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng lớn đến việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty. Mặc dù vậy Tổng giám đốc và ban điều hành của công ty đã nỗ lực lãnh đạo công ty và có những giải pháp tích cực cố gắng để thực hiện các chỉ tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2013 đề ra.

Các chỉ tiêu chủ yếu:

* Các chỉ tiêu hợp nhất:

- Tổng doanh thu: 273.206.889.851 đồng, đạt 85,4% kế hoạch

- Lợi nhuận trước thuế: 33.265.288.116 đồng, đạt 64% kế hoạch

- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 26.101.571.424 đồng

+ Trong đó các chỉ tiêu của công ty mẹ:

- Tổng doanh thu: 200.350.236.538 đồng

- Lợi nhuận trước thuế: 30.621.219.659 đồng

- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 24.466.198.497 đồng

+ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL: 9,70 %

♦ Về tình hình thực hiện đầu tư năm 2013:

Năm 2013, Công ty đã rà soát, đánh giá lại nhu cầu và hiệu quả công tác đầu tư các dự án đồng thời điều chỉnh đầu tư, giảm tiến độ đầu tư và tập trung vào công tác nghiên cứu chiến lược đầu tư, thăm dò, khảo sát, lấy ý kiến thăm dò khách hàng. vào những tháng cuối năm, sức cầu có xu hướng tăng dần, số lượng giao dịch có khá hơn so với những tháng đầu và giữa năm. Sản phẩm được giao dịch nhiều nhất vẫn là phân khúc căn hộ có diện tích trung bình, trên cơ sở đó Lãnh đạo công ty đã có sự điều chỉnh kịp thời về diện tích của các căn hộ chung cư lô A, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3 thành phố Vũng Tàu.

Chuyển dự án Tây đường 3/2, phường 10 TP Vũng Tàu sang năm 2014 mới thực hiện kinh doanh.

Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trong danh mục đầu tư của công ty để có thể triển khai xây dựng vào thời điểm thích hợp.

♦ Kết quả giám sát về mặt tài chính:



Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất 2013 của công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN), là công ty kiểm toán độc lập được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán các công ty niêm yết.

Theo ý kiến kiểm toán viên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2013, cùng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Kết quả hoạt động năm 2013 của công ty như sau:

Chỉ tiêu	TH 2012	TH 2013	KH 2013	TH2013/ TH 2012	TH/KH 2013
Doanh thu	291	273	320	94%	85%
Lợi nhuận trước thuế	54	33	52	64%	63%

Như vậy, căn cứ các chỉ tiêu cơ bản theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông năm 2013 của công ty đề ra, thì công ty không hoàn thành kế hoạch năm 2013, trong đó doanh thu chỉ đạt 85% so với kế hoạch và 94% so với thực hiện năm 2012; lợi nhuận chỉ đạt 64% so với kế hoạch và 63% so với thực hiện năm 2012. Tuy nhiên Ban kiểm soát đánh giá trong điều kiện khó khăn của thị trường bất động sản năm 2013, việc công ty đạt được mức doanh thu và lợi nhuận nêu trên cũng đòi hỏi sự cố gắng nỗ lực của ban điều hành công ty.

Một số chỉ tiêu tài chính:

Khả năng tài chính:

ĐVT: lần

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
- Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,55	0,55



- Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,22	1,24
- Vay dài hạn/Tổng tài sản	0,13	0,14
- Vay dài hạn/Vốn chủ sở hữu	0,29	0,32
- Nợ ngắn hạn/Tổng tài sản	0,42	0,16
- Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	0,93	0,37

Tỷ suất sinh lời:

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
- Tỷ suất LNST /Doanh thu	14,64%	9,56%
- Tỷ suất LNST/Vốn chủ sở hữu	7,2%	4,6%
- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản	3,3%	2,0%

Khả năng thanh toán:

ĐVT lần

	<u>2012</u>	<u>2013</u>
- Khả năng thanh toán hiện hành	2,08	2,17
- Khả năng thanh toán nhanh	0,35	0,33

Chỉ số khả năng thanh toán hiện hành được duy trì khá tốt ở mức 2,17; tuy nhiên chỉ số khả năng thanh toán nhanh tương đối thấp là 0,33 do lượng hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn đến 85%/ tài sản ngắn hạn. Cần lưu ý với công ty rằng lượng hàng tồn kho này mang tính thanh khoản thấp dẫn đến nguy cơ về vấn đề thanh toán.

✦ Tình hình trích lập dự phòng:

Đến ngày 31/12/2013, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng các khoản sau:

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là 5.667 triệu đồng chủ yếu là khoản trích lập theo quy định từ khoản vay của Phòng đầu tư tài chính của Công ty.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 299 triệu đồng bằng mức trích lập năm 2012 của Công ty.



Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện tốt công tác báo cáo tài chính và thực hiện chế độ công bố thông tin đúng thời gian quy định.

✦ **Hiệu quả hoạt động của các công ty con, công ty liên kết**

Công ty con (Cty CP Bê tông và Xây lắp, công ty CP Xây dựng-Bất động sản) chưa đạt kết quả tốt như mong đợi; dự kiến năm 2013 Công ty không nhận được cổ tức của 02 Công ty trên; Lợi nhuận sau thuế của các Công ty trong năm 2013 lần lượt là 19,7 triệu đồng và 8,5 triệu đồng.

Riêng đối với công ty liên kết (công ty CP Đầu tư & Xây dựng) việc quản lý và sử dụng vốn hiệu quả cao hơn, dự kiến Công ty này sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông là 10%/VĐL.

✦ **Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, Tổng giám đốc:**

Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty CP Phát Triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu có 08 thành viên (01 Chủ tịch, 01 Phó chủ tịch và 06 thành viên Hội đồng quản trị).

Hội đồng quản trị công ty đã phân công nhiệm vụ cho các ủy viên HĐQT chịu trách nhiệm cho từng lĩnh vực cụ thể.

HĐQT công ty Hodeco duy trì họp thường kỳ và đột xuất bằng hình thức tập trung thông qua ý kiến để ban hành các nghị quyết, quyết định, giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Điều lệ công ty.

Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc công ty:

Tổng giám đốc trên cơ sở nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị công ty, đồng thời tùy thuộc vào yêu cầu cụ thể của nhiệm vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, Tổng giám đốc thực hiện việc phân công nhiệm vụ cho các Giám đốc, Trưởng các bộ phận theo lĩnh vực chuyên môn, theo yêu cầu và tính chất của từng dự án và từng hạng mục công việc cụ thể.

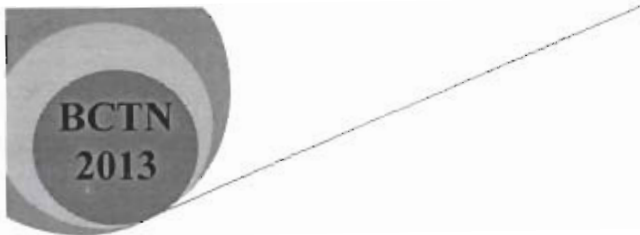
Với tính chất đặc thù về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty là chủ đầu tư xây dựng các dự án, thi công xây lắp các công trình, kinh doanh và phát triển nhà vv...gặp không ít khó khăn. Thị trường chứng khoán thiếu ổn định; nguồn vốn vay ngân hàng với lãi suất còn cao, bên cạnh đó thị trường bất động sản ảm đạm dẫn đến ứ đọng vốn vượt ra ngoài sự tính toán dự phòng của lãnh đạo công ty. Thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2013 đã có những chuyển biến tích cực, giao dịch tăng lên, đặc biệt là phân khúc nhà ở có quy mô trung bình và nhỏ. Tuy nhiên thị trường còn nhiều khó khăn do khả năng của nền kinh tế còn hạn chế. Mặc dù vậy, Ban Tổng giám đốc công ty đã có sự đổi mới về phương thức quản lý, công tác điều hành, có những quyết sách đúng đắn, kịp thời khắc phục những khó khăn, giảm thiểu rủi ro trong sản xuất kinh doanh của công ty và tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư để chờ cơ hội tốt hơn; với các quyết định và chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng giám đốc công ty, nhất là việc vận dụng, kết hợp với ngân hàng BIDV Bà Rịa-Vũng Tàu thực hiện có hiệu quả gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ đồng của Chính phủ cho người dân mua nhà. Năm 2013 thực sự là năm mà lãnh đạo công ty cổ phần Phát Triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu đã nỗ lực đưa công ty vượt qua giai đoạn khó khăn của nền kinh tế, kinh doanh có lãi, bảo đảm được lợi nhuận và cổ tức cho cổ đông; phát triển nguồn vốn của doanh nghiệp.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị:

Năm 2013, Ban kiểm soát đã tham dự và giám sát các nội dung tài liệu cuộc họp được gửi kèm theo thư mời các thành viên BKS dự họp HĐQT; trực tiếp nắm được đầy đủ các nội dung Nghị quyết, các quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc công ty một cách đầy đủ.

BKS đã được HĐQT, TGD Công ty tạo điều kiện tốt về việc phối hợp hoạt động để tăng cường vai trò chủ động của BKS khi thực hiện quyền của mình. Các phòng ban nghiệp vụ đã cung cấp đầy đủ các thông tin báo cáo các số liệu liên quan để BKS thực hiện và hoàn thành nhiệm vụ.

✦ Kiến nghị về hoạt động điều hành của công ty:



Năm 2014, thị trường có thể sôi động hơn và sức lan tỏa của các chính sách đã được ban hành trong năm 2013, đặc biệt là những nỗ lực của Bộ Xây dựng nhằm nới rộng biên độ tiếp cận với gói 30.000 tỷ đồng sẽ tác động đến giá nhà đất và người mua nhà. Vì vậy BKS kiến nghị HĐQT, Tổng giám đốc công ty một số ý kiến như sau:

Tập trung vào công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, nghiên cứu giảm giá thành sản phẩm để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh được tốt hơn.

Tổ chức nghiên cứu, thăm dò, khảo sát thị trường, lấy ý kiến thăm dò khách hàng để đưa ra các sản phẩm phù hợp với thị trường hiện nay.

Tập trung bán sản phẩm với nhiều hình thức linh hoạt nhằm giải phóng hàng tồn kho, bổ sung nguồn vốn lưu động, giảm tỷ lệ nợ vay, tăng cường hiệu quả hoạt động của Công ty.

5.3 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Kế hoạch thực hiện năm 2013

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 1,4 tỷ đồng

Tiền thưởng của HĐQT:

Không được thưởng nếu không hoàn thành kế hoạch

Nếu hoàn thành kế hoạch được thưởng 1% trên lợi nhuận sau thuế

Nếu hoàn thành vượt kế hoạch sẽ được thêm 10% phần vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế

Kết quả thực hiện:

❖ Thù lao HĐQT và BKS: 1,392 tỷ đồng, bằng 99,42% kế hoạch năm.

❖ Tiền thưởng HĐQT và BKS: Không (với lý do không đạt và vượt kế hoạch được giao)

❖ Trong năm 2013, số tiền lương Ban điều hành nhận được là 965 triệu đồng. Cụ thể như sau:

Trong đó thù lao HĐQT, BKS cụ thể như sau

- Chủ tịch HĐQT: 234 triệu đồng
- Phó Chủ tịch HĐQT: 168 triệu đồng
- Từng thành viên HĐQT: 126 triệu đồng
- Trưởng Ban kiểm soát: 126 triệu đồng
- Từng thành viên Ban kiểm soát: 54 triệu đồng

Thù lao của Ban điều hành:

- Tổng giám đốc: 567 triệu đồng
- Kế toán trưởng: 398 triệu đồng

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Ông Đoàn Hữu Hà An	Con ông Đoàn Hữu Thuận - CT HĐQT kiêm Tổng GD	0	0	150.000	0,55	Mua 150.000 cổ phiếu.
2	Ông Dương Ngọc Thanh	TV.HĐQT	236.534	0,86	80.534	0,29	Bán 156.000 cổ phiếu

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục làm việc với các công ty con, công ty liên kết thực hiện các hợp đồng đã được ký kết. Cụ thể:

Công ty CP Đầu tư và xây dựng HODECO tiếp tục thi công Siêu thị kết hợp Chung cư 18 tầng Lô A,B Nam Kỳ Khởi Nghĩa. Tính đến 31/12/2013, đơn vị thi công đã đổ sàn tầng 15 của dự án Lô A. Riêng Lô B tiến hành bảo trì định kỳ.

Công ty CP Xây dựng & Bất động sản HODECO: Hoàn thiện các hạng mục tại dự án Trung tâm chỉ huy Công an tỉnh BR – VT; Nhà khách của quân đội tại Côn Đảo.

Công ty CP Bê tông và xây lắp HODECO: Hoàn thiện các hạng mục tại dự án Trường THPT chuyên Lê Quý Đôn; Thi công phần móng tại dự án Khu nhà ở đồi Ngọc Tước 2

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ.

6. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6.1 Báo cáo tài chính công ty mẹ

Quý cổ đông quan tâm vui lòng truy cập theo đường dẫn sau để xem báo cáo tài chính đầy đủ:

www.hodeco.vn ⇒ thông tin cổ đông ⇒ báo cáo tài chính ⇒ HDC – báo cáo tài chính riêng 2013 đã kiểm toán

6.2 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:

(đính kèm)

7. KẾT LUẬN:

Trên đây là Bản Báo cáo Thường niên năm 2013, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán./.

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 04 năm 2014

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

HODECO |

59



Đoàn Hữu Chuẩn

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

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



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 37



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát

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

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

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 01: ngày 06/5/2011, thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 10 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị

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

Tổng Giám đốc và Kế toán Trưởng

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

Ban Kiểm soát

Ông Hồ Viết Thới	Trưởng ban	
Ông Hoàng Trung Kiên	Kiểm soát viên	
Bà Vũ Trần Minh Tú	Kiểm soát viên	Đến ngày 24 tháng 4 năm 2013
Ông Nguyễn Tấn Tài	Kiểm soát viên	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2013

Kiểm toán viên

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc


Đoàn Hữu Thuận
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2014





CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT
NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)
29 Hoàng Sa, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Tel: (84-8) 39103908; 39104881 - Fax: (84-8) 39104880

Số: 162 /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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 20 tháng 02 năm 2014, từ trang 7 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Nguyễn Thị Lan

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0167-2013-152-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 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 HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.108.831.047.788	1.130.249.467.927
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.561.810.116	17.607.352.565
1. Tiền	111		12.776.010.426	13.030.875.365
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.785.799.690	4.576.477.200
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	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 đầu tư ngắn hạn	129		(3.418.789.107)	(3.342.408.307)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		139.446.053.063	155.224.911.371
1. Phải thu khách hàng	131		105.609.175.007	117.489.180.320
2. Trả trước cho người bán	132		23.532.107.241	28.051.937.408
3. Các khoản phải thu khác	135	V.3	15.972.288.135	15.184.384.508
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.667.517.320)	(5.500.590.865)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	940.491.280.298	938.740.229.057
1. Hàng tồn kho	141		940.790.327.917	939.039.276.676
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(299.047.619)	(299.047.619)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.802.047.011	17.070.736.834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.686.867	125.838.089
2. Thuế GTGT được khấu trừ			-	2.042.403.958
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	46.633.000	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	12.750.727.144	14.902.494.787
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		163.092.876.025	168.900.246.463
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		46.690.846.806	51.001.896.322
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	38.867.340.431	43.178.389.947
- Nguyên giá	222		86.393.280.504	89.225.304.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.525.940.073)	(46.046.914.082)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

1988
NGH T
HIỆM H
VU T
INH K
IỂM T
M VI
P. HỒ

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	6.862.218.000	6.862.218.000
- Nguyên giá	228		6.912.218.000	6.912.218.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(50.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	961.288.375	961.288.375
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	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.11	76.688.919.030	76.727.646.570
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6.674.053.980	6.887.371.520
3. Đầu tư dài hạn khác	258		70.014.865.050	69.840.275.050
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.393.232.717	3.069.227.835
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	1.784.497.427	1.665.669.740
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	476.735.290	1.403.558.095
3. Tài sản dài hạn khác	268		132.000.000	-
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.271.923.923.813	1.299.149.714.390

CHỖ
HẠN
VĂN
TOÁN
ÁN
ÉT
CHẤM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		694.014.070.825	715.243.593.002
I. Nợ ngắn hạn	310		511.509.817.610	542.964.126.480
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	205.124.976.382	263.014.521.887
2. Phải trả người bán	312		72.414.586.529	57.376.920.671
3. Người mua trả tiền trước	313		107.956.599.899	110.518.050.451
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	28.064.325.836	21.119.851.673
5. Phải trả người lao động	315		4.856.010.195	3.257.097.212
6. Chi phí phải trả	316	V.16	6.782.698.782	5.344.262.858
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	86.065.890.795	80.722.304.532
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		244.729.192	1.611.117.196
II. Nợ dài hạn	330		182.504.253.215	172.279.466.522
1. Phải trả dài hạn khác	333		805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	181.300.000.000	170.993.684.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		398.753.215	480.282.522
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		561.725.115.368	567.231.596.501
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	561.725.115.368	567.231.596.501
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		(20.623.638.308)	(20.403.138.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		35.688.797.856	31.584.163.041
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		18.130.326.482	16.078.009.330
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		60.830.829.398	72.273.762.498
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		16.184.737.620	16.674.524.887
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.271.923.923.813	1.299.149.714.390

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2014



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	273.206.889.851	290.898.847.104
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	80.724.318	3.380.397.466
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	273.126.165.533	287.518.449.638
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	202.263.428.036	187.447.766.954
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		70.862.737.497	100.070.682.684
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.419.614.718	4.469.318.629
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	14.528.388.554	19.208.636.522
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.381.807.754	18.465.514.678
8. Chi phí bán hàng	24		588.056.738	560.102.838
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		24.561.632.837	31.456.467.202
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32.604.274.086	53.314.794.751
11. Thu nhập khác	31		2.120.275.259	2.291.940.505
12. Chi phí khác	32		1.245.943.689	1.117.841.497
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	874.331.570	1.174.099.008
14. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	50		(213.317.540)	(86.275.044)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		33.265.288.116	54.402.618.715
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.8	6.236.893.886	11.830.838.110
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.9	926.822.806	474.983.120
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		26.101.571.424	42.096.797.485
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		12.054.752	911.774.339
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	72		26.089.516.672	41.185.023.146
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.10	970	1.434

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh	01	341.414.931.818	386.328.073.228
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch	02	(190.597.143.835)	(269.189.171.558)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(30.272.147.797)	(21.731.528.202)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(53.110.358.669)	(69.167.857.880)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(4.474.963.268)	(11.124.510.532)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	241.047.180.410	81.748.686.889
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(261.457.235.608)	(105.063.892.861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	42.550.263.051	(8.200.200.916)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(554.053.636)	(567.630.104)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài	22	1.855.060.623	-
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	24	4.921.660.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.674.590.000)	(5.751.547.264)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.500.000.000	2.725.720.607
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27	2.247.347.018	3.849.208.544
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.595.424.005	255.751.783
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ SH, mua lại CP	32	-	(5.580.000)
của DN đã phát hành			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	243.762.600.309	252.917.215.983
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(291.345.829.814)	(250.926.314.466)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(608.000.000)	(24.198.931.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(48.191.229.505)	(22.213.609.483)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(3.045.542.449)	(30.158.058.616)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	17.607.352.565	47.765.411.181
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	14.561.810.116	17.607.352.565

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 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.

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

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

Tên công ty	Được thành lập theo	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501772161 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 01: ngày 06/5/2011, thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 10 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	60%
Công ty Cổ phần Xây dựng – Bất động sản Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3501773863 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 01: ngày 08 tháng 3 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.	Sản xuất vật liệu xây dựng, bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng; Xây lắp; kinh doanh bất động sản.	51%
Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu			
Cộng ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hodeco	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3501773888 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa; Xây lắp.	35%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn đồ uống: bán đồ uống có cồn (rượu, bia); buôn bán thực phẩm: bán các loại bánh ngọt;

- Hoạt động viễn thông khác: dịch vụ đại lý bưu điện;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng;
- 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.

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

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 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 hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

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

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

Các công ty liên kết và liên doanh:

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

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

2. 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.

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.

3. 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.

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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



5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

6. 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 phân 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.

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

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

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

30/5/2014
6/01
RẠCH NH
DỊCH V
AI CHÍN
VÀ KI
NAM
1-7F

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. 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.

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:

1884
G T V
E M H U
J T U V
H K E T
M T O A
1 V I E
H O C

- 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.

12. 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.

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

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

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

14. 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.

15. 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 ngắn hạn, 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.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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.

16. Các 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 BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	4.404.336.819	3.815.227.742
Tiền gửi ngân hàng	8.371.673.607	9.215.647.623
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1.785.799.690	4.576.477.200
Cộng	14.561.810.116	17.607.352.565

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	SLCP	31/12/2013 VND	SLCP	01/01/2013 VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		4.948.646.407		4.948.646.407
Công ty CP đầu tư 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

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	
Các khoản phải thu khác (*)	15.012.288.135	15.184.384.508
Trong đó, một số khoản có giá trị lớn	14.721.896.235	14.721.896.235
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-Tiền sử dụng đất Gò Sao	3.373.116.235	3.373.116.235
Cộng	15.972.288.135	15.184.384.508

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Hàng mua đang đi đường		
Nguyên liệu, vật liệu	1.434.777.492	1.551.059.569
Công cụ, dụng cụ	259.188.265	148.002.488
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	936.822.725.464	935.996.938.603
Thành phẩm	1.777.495.678	913.334.712
Hàng hóa	310.669.018	244.469.304
Hàng hoá bất động sản (**)	185.472.000	185.472.000
Cộng giá gốc hàng tồn kho	940.790.327.917	939.039.276.676
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(299.047.619)	(299.047.619)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	940.491.280.298	938.740.229.057

	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 đất nền	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 tiểu thủ Công Nghiệp & ĐT phước Thắng	36.705.503.493	36.705.503.493
+ 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
+ 63.400m2 Phú Mỹ	37.526.255.909	31.066.000.000
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000

*(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:*

+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu	185.472.000	185.472.000
--	-------------	-------------

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



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3, Hodeco Plaza, số 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	46.633.000	
Các khoản khác phải thu Nhà nước		
Cộng	46.633.000	

6. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản thiếu chờ xử lý		
Tạm ứng	12.750.727.144	14.902.494.787
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
Cộng	12.750.727.144	14.902.494.787

09/01
BỘ
ÁCH NH
HỊCH V
TÀI CHÍNH
VÀ KẾ
NAN
7 - TF

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	41.552.753.405	29.709.026.195	15.686.368.119	2.277.156.310	89.225.304.029
- Mua sắm mới		415.145.454	51.000.000	20.000.000	486.145.454
- Đầu tư XD CB hoàn thành	286.090.000				286.090.000
- Chuyển sang công cụ	(13.626.375)	(426.561.740)		(1.333.942.502)	(1.774.130.617)
- Thanh lý, nhượng bán	(414.642.918)	(1.151.844.797)	(263.640.647)		(1.830.128.362)
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	41.410.574.112	28.545.765.112	15.473.727.472	963.213.808	86.393.280.504
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.116.524.005	25.850.616.800	6.732.769.350	1.347.003.927	46.046.914.082
- Khấu hao trong năm	1.807.063.953	1.086.632.613	1.569.659.872	240.759.905	4.704.116.343
- Chuyển sang công cụ	(13.626.375)	(422.774.890)		(916.167.852)	(1.352.569.117)
- Thanh lý, nhượng bán	(98.592.871)	(910.174.607)	(225.353.803)		(1.234.121.281)
- Giảm khác		(638.399.954)			(638.399.954)
Số dư cuối năm	13.811.368.712	24.965.899.962	8.077.075.419	671.595.980	47.525.940.073
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	29.436.229.400	3.858.409.395	8.953.598.769	930.152.383	43.178.389.947
Tại ngày cuối năm	27.599.205.400	3.579.865.150	7.396.652.053	291.617.828	38.867.340.431

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.977.846.641 VND.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Bản quyền chuyển giao công nghệ	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá	6.862.218.000	50.000.000	6.912.218.000
Số dư đầu năm			
Số tăng trong năm	6.862.218.000	50.000.000	6.912.218.000
Số dư cuối năm			
Giá trị hao mòn lũy kế		50.000.000	50.000.000
Số dư đầu năm			
Khấu hao trong năm		50.000.000	50.000.000
Số dư cuối năm			
Giá trị còn lại			6.862.218.000
Tại ngày đầu năm	6.862.218.000		6.862.218.000
Tại ngày cuối năm	6.862.218.000		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 hợp đồng 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 Bà Rịa Vũng Tàu 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 hợp đồng thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
Trạm bể tông Thành Mỹ	645.169.285	645.169.285
Cộng	961.288.375	961.288.375

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá BĐS	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				
- Nhà	3.087.622.199	781.598.264		3.869.220.463
Giá trị còn lại BĐS	38.101.475.736	(781.598.264)		37.319.877.472
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000			17.741.150.000
- Nhà	20.360.325.736	(781.598.264)		19.578.727.472

Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.741.150.000 đ.

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

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	SLCP TL	31/12/2013 VND	SLCP TL	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con		6.674.053.980		6.887.371.520
Đầu tư vào công ty liên kết		6.674.053.980		6.887.371.520
Công ty CP Đầu tư và XD Hodeco	560.000		560.000	
Đầu tư dài hạn khác		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	192.510	2.841.621.335
Công ty CP XL Thừa Thiên Huế	500.000	5.350.000.000	500.000	5.350.000.000
Ngân hàng TMCP BIDV	52.254	900.110.000	44.420	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	850.000	8.500.000.000
Dự án Gò sao, TP Hồ Chí Minh (Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát)		52.326.883.715		52.326.883.715
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn				
Cộng		76.688.919.030		76.727.646.570

12. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công cụ, dụng cụ có thời gian phân bổ trên 1 năm	423.661.787	277.493.750
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.360.835.640	1.388.175.990
Cộng	1.784.497.427	1.665.669.740

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(926.822.806)	(474.983.120)
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	1.403.558.096	1.878.541.215
Cộng	476.735.290	1.403.558.095

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

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn	205.124.976.382	258.032.330.273
+ Ngân hàng Đầu tư & PT tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ⁽¹⁾	51.023.609.484	78.240.024.338
+ 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
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Phú Mỹ		2.000.000.000
+ Công ty CPĐT Xây dựng Hodeco		1.800.000.000
+ Vay cá nhân		5.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả		4.982.191.614
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT CN Vũng Tàu		4.982.191.614
Cộng	205.124.976.382	263.014.521.887

- (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.

Hợp đồng số 06/2013/HĐ ngày 29/7/2013; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 29/7/2013 đến ngày 29/01/2014. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 850.000.000 đồng. Lãi suất: 9 %/năm.

Hợp đồng số 07/2013/HĐ ngày 19/8/2013. Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 20/8/2013 đến ngày 20/02/2014. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 1.130.000.000 đồng. Lãi suất: 9 %/năm.

Hợp đồng số 08/2013/HĐ ngày 28/10/2013. Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 28/10/2013 đến ngày 28/4/2014. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 1.070.000.000 đồng. Lãi suất: 9 %/năm.

Hợp đồng số 09/2013/HĐ ngày 20/12/2013. Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 20/12/2013 đến ngày 20/6/2014. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 750.000.000 đồng. Lãi suất: 9 %/năm.

Hợp đồng số 10/2013/HĐ ngày 26/12/2013. Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 26/12/2013 đến ngày 26/6/2014. Dư nợ tại ngày 31/12/2013: 1.200.000.000 đồng. Lãi suất: 9 %/năm.

- (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

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA VŨNG TÀU BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tầng 3, Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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

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.

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	6.330.112.175	1.154.676.355
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.721.213.024	19.959.282.406
Thuế thu nhập cá nhân	13.000.637	5.892.912
Cộng	28.064.325.836	21.119.851.673

16. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Khu 10.000m2 Ngọc Tước, P8, TP Vũng Tàu	1.657.002.033	1.657.002.033
Khu 16B Võ Thị Sáu, TP Vũng Tàu	1.416.297.466	1.416.297.466
Chung cư 21 tầng TTTM-TP Vũng Tàu	92.172.548	92.172.548
Dự án 39.925 m2 P11 - Vũng Tàu	491.970.000	500.000.000
Lãi vay cá nhân		71.694.444
Lãi trái phiếu dự án đồi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2	2.731.362.828	1.106.215.287
Trích trước chi phí kinh doanh	393.893.907	500.881.080
Cộng	6.782.698.782	5.344.262.858

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	199.684.083	159.839.600
Bảo hiểm xã hội	27.907.233	15.804.342
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	41.000.000	117.000.000
Cổ tức phải trả	26.909.185.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	58.885.077.099	80.429.660.590
<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, TP.Vũng Tàu.	12.440.443.284	14.930.443.284
Đặng Văn Tàu nộp tiền SĐĐ 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 chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	7.650.291.040	6.376.537.200
Cộng	86.065.890.795	80.722.304.532

18. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
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 cá nhân ⁽⁴⁾	7.000.000.000	
Trái phiếu phát hành ⁽⁵⁾	25.300.000.000	26.000.000.000
Cộng	181.300.000.000	170.993.684.000

- (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

1388
ĐĂNG T
KHOẢN H
VU TU
NH KẾ
LIÊM T
M VI
HC

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

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 Giả; 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.

ĐẠI HẠNG
VĂN
TOÁN
ĐẠI
HẠNG

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

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
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	113.885.510.578
- Tăng vốn trong năm trước	35.098.390.000	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước						41.185.023.146
- Tăng khác						34.367.341
- Mua cổ phiếu quỹ			(5.580.000)			
- Trích lập các quỹ				8.663.227.483	4.368.904.105	(21.725.191.364)
- Chia cổ tức						(58.497.321.000)
- Chia lãi liên doanh						(2.608.626.203)
Số dư cuối năm trước	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.584.163.041	16.078.009.330	72.273.762.498
Số dư đầu năm nay	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.584.163.041	16.078.009.330	72.273.762.498
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm						26.089.516.672
- Mua cổ phiếu quỹ			(220.500.000)			
- Tăng khác						29.771.028
- Trích lập các quỹ				4.104.634.815	2.052.317.152	(10.568.333.756)
- Chia cổ tức						(26.908.212.000)
- Giảm khác						(85.675.044)
Số dư cuối năm	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.623.638.308)	35.688.797.856	18.130.326.482	60.830.829.398

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013, VND	%	01/01/2013 VND	%
Vốn góp của Nhà nước	31.971.210.000	11,66	31.971.210.000	11,66
Vốn góp của Red River Holding	27.600.000.000	10,07	27.600.000.000	10,07
Vốn góp của các đối tượng 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

	Năm nay VND	Năm trước VND
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

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
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
- Cổ phiếu phổ thông	27.409.741	27.409.741
Số lượng cổ phiếu được mua lại	523.579	501.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.886.162	26.908.212
- Cổ phiếu phổ thông	26.886.162	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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	62.130.881.271	65.284.391.441
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.923.851.830	22.212.146.146
Doanh thu hợp đồng xây dựng	33.953.344.568	29.336.857.979
Doanh thu kinh doanh bất động sản	156.198.812.182	174.065.451.538
Cộng	273.206.889.851	290.898.847.104

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại		3.068.813.992
Giảm giá hàng bán	80.724.318	311.583.474
Cộng	80.724.318	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 hóa	62.130.881.271	65.284.391.441
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.923.851.830	22.212.146.146
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	33.953.344.568	29.336.857.979
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	156.118.087.864	170.685.054.072
Cộng	273.126.165.533	287.518.449.638

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	56.986.177.862	58.575.209.024
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.147.641.400	13.724.111.176
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	29.042.897.581	25.110.666.859
Giá vốn kinh doanh bất động sản	99.086.711.193	90.037.779.895
Cộng	202.263.428.036	187.447.766.954

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	272.362.055	1.562.900.307
Lãi kinh doanh chứng khoán		74.182.849
Cổ tức và lợi nhuận được chia	774.984.963	2.389.547.000
Lãi bán hàng chậm trả	372.267.700	442.688.473
Cộng	1.419.614.718	4.469.318.629

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	14.381.807.754	18.465.514.678
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
Khác		171.720.902
Cộng	14.528.388.554	19.208.636.522

3052
ĐỀ
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
NA
1/1-1

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

7. Lợi nhuận khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác	2.120.275.259	2.291.940.505
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng		
Thu thanh lý TSCĐ	1.784.178.103	
Thu thanh lý công cụ		57.693.212
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình XD		773.428.148
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm		444.352.393
Thu nhập khác	336.097.156	1.016.466.752
Chi phí khác	1.245.943.689	1.117.841.497
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	596.007.081	293.909.000
Chi thanh lý TSCĐ	75.000.000	
Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế	54.127.347	198.676.101
Phạt vi phạm hợp đồng	274.406.000	485.091.300
Thuế GTGT không được khấu trừ		49.550.660
Chi phí khác	246.403.261	90.614.436
Cộng	874.331.570	1.174.099.008

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25 % trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.236.893.886	11.830.838.110

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả	926.822.806	474.983.120
Khoản hoãn nhập TSTTN hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước		
Cộng	926.822.806	474.983.120

3884
NG T
HIỆM
VỤ T
NH K
IỂM T
M VI
3. HỒ

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	26.089.516.672	41.185.023.146
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		(2.608.626.203)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	26.089.516.672	38.576.396.943
Cổ phiếu phổ thông bình quân trong kỳ	26.886.162	26.908.212
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	970	1.434

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.202.773.038	59.440.360.143
Chi phí nhân công	33.972.859.876	26.690.823.178
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.485.714.607	5.048.643.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.918.613.305	175.141.594.905
Chi phí khác bằng tiền	60.277.112.938	8.510.376.458
Cộng	247.857.073.764	274.831.797.930

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 và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan đến ngày lập báo cáo tài chính, 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



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, TP Vũng Tàu Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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

	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	156.118.087.864	33.953.344.568	83.054.733.101	273.126.165.533
Chi phí bộ phận	(99.086.711.193)	(29.042.897.581)	(74.133.819.262)	(202.263.428.036)
Kết quả kinh doanh bộ phận	57.031.376.671	4.910.446.987	8.920.913.839	70.862.737.497
Thu nhập/Chi phí (không phân bổ)				(38.258.463.411)
Thu nhập khác				2.120.275.259
Chi phí khác				(1.245.943.689)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết				(213.317.540)
Thuế TNDN				(6.236.893.886)
Thuế TNDN hoãn lại				(926.822.806)
Lợi nhuận sau thuế				26.101.571.424

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	14.561.810.116	17.607.352.565	14.561.810.116	17.607.352.565
Phải thu khách hàng và phải thu khác	115.913.945.822	127.172.973.963	115.913.945.822	127.172.973.963
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	141.193.594.573	155.399.955.963	141.193.594.573	155.399.955.963
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	386.424.976.382	434.008.205.887	386.424.976.382	434.008.205.887
Phải trả người bán và phải trả khác	159.285.977.324	138.904.725.203	159.285.977.324	138.904.725.203
Chi phí phải trả	6.782.698.782	5.344.262.858	6.782.698.782	5.344.262.858
Cộng	545.710.953.706	572.912.931.090	545.710.953.706	572.912.931.090

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 phản ánh gần 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.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2013 (được thuyết minh tại V.14 và V.18).

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.



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

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính. Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền. Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Dưới 01 năm	Trên 01 năm	Cộng VND
Số cuối năm	370.388.152.488	182.105.500.000	552.493.652.488
Các khoản vay	205.124.976.382	181.300.000.000	386.424.976.382
Phải trả người bán	72.414.586.529		72.414.586.529
Chi phí phải trả	6.782.698.782		6.782.698.782
Phải trả khác	86.065.890.795	805.500.000	86.871.390.795
Số đầu năm	406.458.009.948	171.799.184.000	578.257.193.948
Các khoản vay	263.014.521.887	170.993.684.000	434.008.205.887
Phải trả người bán	57.376.920.671		57.376.920.671
Chi phí phải trả	5.344.262.858		5.344.262.858
Phải trả khác	80.722.304.532	805.500.000	81.527.804.532

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. 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.



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

Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

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

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 02 năm 2014