

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 3 - 2014

Vũng Tàu, tháng 10/2014

NỘI DUNG	Trang
↕ Bảng cân đối kế toán	<i>01 - 04</i>
↕ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	<i>05</i>
↕ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	<i>06</i>
↕ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	<i>07 - 26</i>
Phụ lục 01 – Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	<i>27</i>
Phụ lục 02 – Vốn chủ sở hữu	<i>28</i>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		996.266.487.184	1.068.092.201.776
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.911.892.002	13.465.112.865
1. Tiền	111		6.911.892.002	11.679.313.175
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.785.799.690
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	2.800.140.400	1.529.857.300
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.992.480.564	4.948.646.407
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(3.192.340.164)	(3.418.789.107)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	101.768.756.032	108.592.820.998
1. Phải thu khách hàng	131		70.490.616.470	74.978.802.085
2. Trả trước cho người bán	132		19.612.245.662	21.339.226.423
3. Các khoản phải thu khác	135		16.823.693.900	17.432.592.490
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.157.800.000)	(5.157.800.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	872.421.217.299	932.360.567.258
1. Hàng tồn kho	141		872.421.217.299	932.360.567.258
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.364.481.451	12.143.843.355
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ			-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	12.364.481.451	12.143.843.355
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		166.116.541.823	169.083.933.095
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.6	34.950.258.114	36.226.261.033
1. Tài sản cố định hữu hình	221		27.126.751.739	28.402.754.658
- Nguyên giá	222		57.091.639.881	59.364.011.836
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.964.888.142)	(30.961.257.178)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
3. Tài sản cố định vô hình	227		6.862.218.000	6.862.218.000
- Nguyên giá	228		6.862.218.000	6.862.218.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	961.288.375	961.288.375
III. Bất động sản đầu tư	240	V.7	36.733.678.774	37.319.877.472
- Nguyên giá	241		41.189.097.935	41.189.097.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.455.419.161)	(3.869.220.463)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	94.364.755.050	95.264.865.050
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.650.000.000	19.650.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		5.600.000.000	5.600.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		69.114.755.050	70.014.865.050
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		67.849.885	272.929.540
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		67.849.885	140.929.540
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	132.000.000
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.162.383.029.007	1.237.176.134.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		586.068.377.080	675.793.742.066
I. Nợ ngắn hạn	310		417.624.895.171	493.669.630.111
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	154.932.449.294	200.124.976.382
2. Phải trả người bán	312		32.238.032.951	62.214.399.156
3. Người mua trả tiền trước	313	V.11	168.362.032.814	107.362.609.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	6.058.501.461	27.261.418.485
5. Phải trả người lao động	315		261.671.000	3.910.875.859
6. Chi phí phải trả	316	V.13	5.024.220.128	6.782.698.782
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	50.676.312.798	85.786.684.472
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		71.674.725	225.967.075
II. Nợ dài hạn	330		168.443.481.909	182.124.111.955
1. Phải trả dài hạn khác	333		805.500.000	805.500.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	167.593.891.000	181.300.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		44.090.909	18.611.955
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		576.314.651.927	561.382.392.805
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	576.314.651.927	561.382.392.805
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		274.097.410.000	274.097.410.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		193.601.389.940	193.601.389.940
3. Cổ phiếu quỹ (*)	417		(20.403.138.308)	(20.403.138.308)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.866.567.317	35.419.947.467
5. Quỹ dự phòng tài chính	419		19.181.921.105	17.958.611.180
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		71.970.501.873	60.708.172.526
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.162.383.029.007	1.237.176.134.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/09/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD			
+ EUR			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH – QUÝ III NĂM 2014

Đơn vị tính: ĐVN

STT	Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2014	Năm 2013	Năm 2014 ^(*)	Năm 2013
1	Doanh thu bán hàng & cung cấp DV	01	VI.01	75.994.619.787	27.293.189.074	239.116.754.618	97.324.422.079
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	859.636.364	-	1.450.545.455	61.830.000
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	75.134.983.423	27.293.189.074	237.666.209.163	97.262.592.079
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.04	62.267.851.013	17.779.018.647	195.922.905.462	57.821.157.525
5	Lợi nhuận về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.867.132.410	9.514.170.427	41.743.303.701	39.441.434.554
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	787.265.293	61.056.690	1.553.768.158	528.311.982
7	Chi phí tài chính	22	VI.06	2.771.022.974	2.765.737.101	6.547.284.198	10.202.952.713
	Trong đó : Chi phí lãi vay	23		2.442.112.184	2.727.500.201	6.755.763.142	9.973.577.813
8	Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.561.527.615	3.587.590.047	14.330.600.281	13.274.333.007
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	30		6.321.847.114	3.221.899.969	22.419.187.380	16.492.460.816
11	Thu nhập khác	31		-	400	90.133.522	80.272.855
12	Chi phí khác	32		26.569.658	100.000.000	61.385.530	326.442.273
13	Lợi nhuận khác	40		(26.569.658)	(99.999.600)	28.747.992	(246.169.418)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.295.277.456	3.121.900.369	22.447.935.372	16.246.291.398
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		1.292.392.683	726.242.384	4.519.056.400	3.854.103.305
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	60	VI.07	5.002.884.773	2.395.657.985	17.928.878.972	12.392.188.093
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

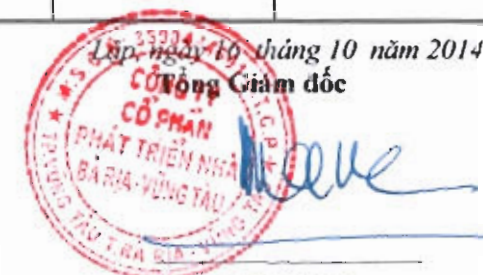
Người lập biểu

Kế toán trưởng




Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh



Đoàn Hữu Thuận

Ghi chú: (*) Bảng kết quả HĐKD kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 Công ty lấy số liệu đã được soát xét 6 tháng 2014 nên số liệu 09 tháng đầu năm 2014 có điều chỉnh lại theo số liệu đã soát xét 06 tháng đầu năm 2014.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ ngày 01/01/2014 đến 30/09/2014	Từ ngày 01/01/2013 đến 30/09/2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh	01	338.499.153.974	150.140.009.348
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch	02	(152.096.218.376)	(94.480.868.341)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(16.714.011.452)	(14.709.849.513)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(29.997.953.510)	(40.187.667.168)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(22.759.243.608)	(2.096.460.204)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	19.283.744.483	111.373.909.658
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(56.561.106.323)	(39.509.006.512)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	79.654.365.188	70.530.067.268
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(61.281.792)	(110.600.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.123.522	25.041.500
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(707.784.429)	(5.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn	24	564.060.272	4.921.660.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.554.166.633	1.728.765.409
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.439.284.206	864.866.909
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ SH, mua lại CP của DN đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	146.809.983.810	142.853.419.272
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(207.548.642.067)	(221.409.435.310)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.908.212.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(87.646.870.257)	(78.556.016.038)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(6.553.220.863)	(7.161.081.861)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	13.465.112.865	13.224.636.967
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6.911.892.002	6.063.555.106

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

Lập, ngày 20 tháng 10 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

Vốn điều lệ: 274.097.410.000 VND.

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

1. Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và sửa đổi bổ sung theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009.

2. Hình thức kế toán áp dụng:

Áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

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

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

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các dòng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý.

các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**Doanh thu bán hàng:**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng mức thuế suất là 22%.
- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

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

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

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

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

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

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt	4.593.601.483	3.838.399.536
- Tiền gửi ngân hàng	2.318.290.519	7.840.913.639
- Các khoản tương đương tiền	-	1.785.799.690
Cộng:	6.911.892.002	13.465.112.865
	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	5.992.480.564	4.948.646.407
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(3.192.340.164)	(3.418.789.107)
Cộng:	2.800.140.400	1.529.857.300

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
3 . Các khoản phải thu ngắn hạn	101.768.756.032	108.592.820.998
- Phải thu khách hàng	70.490.616.470	74.978.802.085
- Chung cư 15 tầng khu TTTM	23.000.000	50.750.000
- Biệt thự khách sạn Ngọc Tước (10.000m2)	1.899.435.499	1.899.435.499
- Biệt thự vườn 16B Võ Thị Sáu	285.404.000	285.404.000
- Khu Dịch vụ chung cư 15 tầng TTTM	-	100.000.000
- Doanh thu dịch vụ	219.301.954	289.016.271
- Khu nhà ở Gò Cát 2 - Bà Rịa	38.837.500	38.837.500
- Khu nhà ở H3 khu TTTM Vũng Tàu	120.000.000	320.000.000
- Ki ốt chợ phường 10 Vũng Tàu	344.449.720	349.626.652
- Các công trình nhận thầu xây lắp	2.312.978.955	4.898.251.954
- Khu Nhà ở đời 2 Phường 10	9.328.698.821	9.453.961.321
- Khu Trung tâm Thương mại Vũng Tàu	25.567.575	25.567.575
- Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	219.360.000	219.360.000
- Khu dân cư Phú Mỹ	9.272.406.000	10.852.121.000
- Khu Sao Mai Bến Đình P9	3.184.611.404	3.222.148.626
- Lô A - 199 NKKN	12.995.848.545	6.344.406.248
- Lô B - 199 NKKN	20.095.191.940	29.388.324.960
- Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	10.098.931.466	7.231.701.236
- Phải thu khác	26.593.091	9.889.243
- Trả trước cho người bán	19.612.245.662	21.339.226.423
- Phải thu nội bộ ngắn hạn		
- Các khoản phải thu khác:		
+ Phải thu khác	16.823.693.900	17.432.592.490
- Dự phòng phải thu khó đòi	(5.157.800.000)	(5.157.800.000)
- Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác		
Cộng phải thu khác:	11.665.893.900	12.274.792.490

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

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
4. Hàng tồn kho		
- Nguyên liệu, vật liệu	22.274.345	6.358.770
- Công cụ, dụng cụ	99.562.235	96.631.024
- Chi phí SX, KD dở dang	872.096.889.337	932.062.082.312
- Cao ốc văn phòng số 2 Trương Công Định	727.272.727	727.272.727
- Khu 16B Võ Thị Sáu, Phường 2, VT	139.466.655	139.466.655
- Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)	1.050.233.760	1.050.233.760
- Chung cư Bình Giã P8	28.724.695.184	28.724.695.184
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	19.057.218.573	105.376.000.156
- Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	4.801.853.804	16.591.646.284
- Chung cư Đồi 2 phường 10, VT	10.369.840.478	10.369.840.478
- Cụm tiêu thụ C.Nghiệp & ĐT Phước Thắng	37.054.657.493	36.705.503.493
- Đường số 11 nối dài, via hè PHT	353.242.337	353.242.337
- Đồi 2 Phường 10	13.287.097.006	12.638.394.895
- Khu nhà ở phía Đông đường 3/2	16.325.967.145	15.889.405.338
- Khu nhà ở Gò Sao Q.2. TP.HCM	21.894.442.983	20.666.033.634
- Khu dân cư Phú Mỹ	80.983.315.852	78.429.852.617
- Khu nhà ở và dịch vụ công cộng P12	84.480.776.367	79.423.066.252
- Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	111.558.694.016	109.968.242.048
- 10.000m2 đất Ngọc Tước	372.906.718	372.906.718
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình, P9, VT	4.154.626.180	4.327.988.155
- Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	243.398.113.154	222.797.034.675
- Chung cư 25 tầng Ngọc Tước	1.609.090.909	1.609.090.909
- Khu nhà ở phía Tây 3/2	60.426.246.949	57.765.901.015
- Chung cư đường Thi Sách	68.930.902.597	68.930.902.597
- Đường quy hoạch 81-Khu dân cư Phú Mỹ	1.378.963.965	1.105.051.745
- Khu sinh thái Vung Tau Wonderland	4.524.026.097	4.524.026.097
- Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ (63.400m2)	37.977.322.661	37.526.255.909
- Khu đất Mỹ Xuân, Tân Thành (33.521m2)	2.880.734.000	2.880.734.000
- Công trình nhận thầu xây lắp	14.709.618.169	13.025.746.605
- Khác	925.563.558	143.548.029
- Thành phẩm		-
- Hàng hóa bất động sản	185.472.000	185.472.000
+ Khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (01 nền)	185.472.000	185.472.000
- Hàng hóa khác	17.019.382	10.023.152
Cộng giá gốc hàng tồn kho:	872.421.217.299	932.360.567.258
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho:	872.421.217.299	932.360.567.258

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
5. Tài sản ngắn hạn khác		
- Tạm ứng	12.364.481.451	12.143.843.355
Cộng:	12.364.481.451	12.143.843.355

6. Tăng, giảm tài sản cố định

a/ Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (Phụ lục 01 trang 27)

b/ Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

7. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá BĐS đầu tư	41.189.097.935			41.189.097.935
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	23.447.947.935	-	-	23.447.947.935
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	3.869.220.463	586.198.698		4.455.419.161
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	3.869.220.463	586.198.698	-	4.455.419.161
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại BĐS	37.319.877.472	(586.198.698)		36.733.678.774
- Quyền sử dụng đất	17.741.150.000	-	-	17.741.150.000
- Nhà	19.578.727.472	(586.198.698)	-	18.992.528.774
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:		
- Trạm bê tông Thành Mỹ	645.169.285	645.169.285
- VP số 2 Trương Công Định	316.119.090	316.119.090
Cộng:	961.288.375	961.288.375
	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
9. Đầu tư tài chính dài hạn:		
- Đầu tư vào công ty con	19.650.000.000	19.650.000.000
+ Cty CP Bê tông & Xây lắp HODECO 60%	12.000.000.000	12.000.000.000
+ Cty CP XD – Bất động sản HODECO 51%	7.650.000.000	7.650.000.000
- Đầu tư vào công ty liên kết	5.600.000.000	5.600.000.000
+ Cty CP Đầu tư và XD HODECO 35%	5.600.000.000	5.600.000.000
- Đầu tư dài hạn khác:	69.114.755.050	70.014.865.050
+ Dự án Gò Sao Q12 TPHCM-Tổng cục cảnh sát	52.326.883.715	52.326.883.715
+ Đầu tư chứng khoán dài hạn:		
Đầu tư vào Cty CP Cấp nước Châu Đức (850.000CP)	8.500.000.000	8.500.000.000
Cty CP cấp nước BRVT (202.135CP)	2.937.871.335	2.937.871.335
Cty CP xây lắp Thừa Thiên Huế (500.000CP)	5.350.000.000	5.350.000.000
Ngân hàng BIDV	-	900.110.000
Cộng:	94.364.755.050	95.264.865.050
	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
10. Các khoản vay và nợ ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn	154.932.449.294	200.124.976.382
+ Ngân hàng TMCP Á Châu-CNV ^{T(1)}	24.700.000.000	29.805.000.000
+ Ngân hàng BIDV CN VT ⁽²⁾	43.475.624.692	46.023.609.484
+ Ngân hàng Vietcombank CN VT ⁽³⁾	55.716.824.602	79.480.882.689
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽⁴⁾	31.040.000.000	39.922.830.000
+ Ngân Hàng ViettinBank CNVT ⁽⁵⁾	-	4.892.654.209
Cộng:	154.932.449.294	200.124.976.382

(1) 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 tháng 07 năm 2013. Hạn mức cho vay 30.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

(2) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2013 ngày 05 tháng 06 năm 2013; hạn mức cho vay 95.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 2013/HDC-VCB/HM ngày 25 tháng 01 năm 2013; hạn mức cho vay 80.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 02/2012/HĐHM ngày 25 tháng 07 năm 2012; hạn mức cho vay 6.100.000.000 VND và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 005/2013/HĐHM ngày 14/10/2013; hạn mức cho vay 40.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (5) Là khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 880/KHTD/2013/480 ngày 26 tháng 04 năm 2013 và hợp đồng vay số 6977/2013/HĐTD/NHCT880-PTN ngày 24 tháng 09 năm 2013. Lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước		
- Phải trả người bán	32.238.032.951	62.214.399.156
- Người mua trả tiền trước	168.362.032.814	107.362.609.900
+ Khu Sao Mai Bến Đình P9	5.466.148.219	4.966.660.766
+ Các công trình nhận thầu xây lắp	2.421.000.000	639.000.000
+ Khu Nhà ở đò 2 Phường 10	4.505.550.985	4.445.538.485
+ Khu nhà ở Nam Kỳ khởi nghĩa	299.151.000	299.151.000
+ Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	28.960.260.041	31.266.918.072
+ Khu nhà ở TĐC Bến Đình	21.609.648	21.609.648
+ Chung cư lô A - NKKN	12.218.948.082	50.375.982.805
+ Chung cư lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa	614.959.912	1.218.154.912
+ Dự án khu chung cư 18 tầng Phú Mỹ	104.946.098.000	5.138.798.000
+ Dự án khu dân cư Phú Mỹ	8.105.644.812	8.893.052.212
+ Khác	802.662.115	97.744.000
Cộng:	200.600.065.765	169.577.009.056

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
- Thuế GTGT	2.656.848.369	5.619.578.185
- Thuế TNDN	3.401.653.092	21.641.840.300
- Thuế khác	-	-
Cộng:	6.058.501.461	27.261.418.485

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
13. Chi phí phải trả		
- Khu 10.000 m ² Ngọc Tước P8	1.657.002.033	1.657.002.033
- Khu 16B Võ Thị Sáu	1.416.297.466	1.416.297.466
- Chung cư 21 tầng TTTM	92.172.548	92.172.548
- Dự án 39.925 m ² P11 – Vũng Tàu	491.970.000	491.970.000
- Trích trước chi phí sửa chữa	378.158.218	393.893.907
- Lãi trái phiếu dự án Ngọc Tước 2, Tây 3/2	988.619.863	2.731.362.828
Cộng:	5.024.220.128	6.782.698.782

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
14. Các khoản phải trả, phải nộp khác		
- Kinh phí công đoàn	37.119.297	57.495.373
- Bảo hiểm xã hội, y tế	77.733.382	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.000.000	41.000.000
- Cổ tức phải trả 10% năm 2012	-	26.908.212.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.525.460.119	58.779.977.099
<i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn:</i>		
Cty CP XD Tân Bình	46.350.071.795	56.009.451.335
Nguyễn Văn Bình – Khu Ngọc Tước 2	6.052.193.539	6.052.193.539
Nguyễn Văn Bình – Khu Ngọc Tước 2	3.172.929.472	3.172.929.472
Đặng Văn Tàu-Góp vốn LD DA 34.939m ² , P10	12.440.443.284	12.440.443.284
Đặng Văn Tàu-Nộp tiền SDD Ngọc Tước 2	828.487.000	828.487.000
Góp vốn dự án Chung cư đường Thi Sách, V.Tàu	15.684.607.000	25.865.107.000
Bảo trì chung cư lô B, 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	8.171.411.500	7.650.291.040
Cộng:	50.676.312.798	85.786.684.472

	30/06/2014 VND	01/01/2014 VND
15. Vay và nợ dài hạn		
- Vay ngân hàng	140.293.891.000	149.000.000.000
+ BIDV CN Phú Mỹ ⁽¹⁾	20.000.000.000	40.000.000.000
+ Vietinbank CN Vũng Tàu ⁽²⁾	19.800.000.000	59.000.000.000
+ BIDV CN Vũng Tàu ⁽³⁾	100.493.891.000	50.000.000.000
- Vay đối tượng khác	3.500.000.000	7.000.000.000
- Trái phiếu phát hành ⁽⁴⁾	23.800.000.000	25.300.000.000
Cộng:	167.593.891.000	181.300.000.000

- (1) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Phú Mỹ theo hợp đồng vay số 01/10/03/600346 ngày 28 tháng 10 năm 2010. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (2) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 10.390015 ngày 01 tháng 04 năm 2010. Hạn mức cho vay 65.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án.
- (3) Là khoản vay dài hạn từ ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển VN – Chi nhánh Tp.Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17 tháng 10 năm 2013. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 VND, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án
- (4) Từ ngày 15/11/2011 đến ngày 29/02/2012 Công ty phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu không chuyển đổi, mệnh giá 100.000.000 đồng/trái phiếu, có kỳ hạn 36 tháng, với mục đích huy động vốn trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở phía Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II; Chung cư Thi Sách; Chung cư Bình Giả; Khu nhà ở Hải Đăng. Lãi suất trái phiếu cho năm đầu tiên (12 tháng) là 15%. Các năm tiếp theo thả nổi theo lãi suất huy động vốn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN cho kỳ hạn 12 tháng và cộng thêm 1%. Thời gian điều chỉnh lãi suất: 12 tháng/lần. Lãi suất được thanh toán 01 năm/01 lần. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu (đến ngày 29/02/2012) Công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương đương 51,5 tỷ đồng. Trong đó, từ 15/11/2011 đến 31/12/2011 công ty phát hành được 232 trái phiếu, tương đương 23,2 tỷ đồng và đã hạch toán vào Quý 4/2011. Từ 01/01/2012 đến ngày 29/02/2012 công ty phát hành thêm được 283 trái phiếu, tương đương 28,3 tỷ đồng. Tính đến ngày 30/09/2014 Công ty đã tất toán 277 trái phiếu cho trái chủ theo phương án phát hành của Công ty, số trái phiếu chưa tất toán là 238 trái phiếu, tương đương với 23,8 tỷ đồng.

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

16.1. Vốn chủ sở hữu: (Phụ lục 02, trang 28)

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
16.2. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	274.097.410.000	274.097.410.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	274.097.410.000	274.097.410.000
+ Cổ phiếu quỹ	(20.403.138.308)	(20.403.138.308)

	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
16.3. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.409.741	27.409.741
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.409.741	27.409.741
- Cổ phiếu phổ thông	27.409.741	27.409.741
Cổ phiếu quỹ	501.529	501.529
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.908.212	26.908.212
- Cổ phiếu phổ thông	26.908.212	26.908.212

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
+ Doanh thu bất động sản	65.591.816.876	10.214.589.007
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.770.227.456	4.249.327.340
+ Doanh thu xây dựng	5.632.575.455	12.829.272.727
Cộng:	75.994.619.787	27.293.189.074

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
02. Các khoản giảm trừ doanh thu		
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	-
+ Hàng bán bị trả lại	859.636.364	-
+ Thuế GTGT phải nộp (PP trực tiếp)	-	-
+ Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
+ Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng:	859.636.364	-
	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
03. Doanh thu thuần về bán hàng, cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.770.227.456	4.249.327.340
- Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	5.632.575.455	12.829.272.727
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	64.732.180.512	10.214.589.007
Cộng:	75.134.983.423	27.293.189.074
	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
04. Giá vốn hàng bán		
- Giá vốn của hàng hóa BĐS đã cung cấp	53.878.308.956	1.722.653.407
- Giá vốn XD	5.632.575.455	12.472.727.272
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.756.966.602	3.583.637.968
Cộng:	62.267.851.013	17.779.018.647
	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
05. Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.113.665	24.951.987
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	30.929.878	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	748.221.750	10.074.963
- Lãi bán hàng trả chậm	-	26.029.740
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng:	787.265.293	61.056.690

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
06. Chi phí tài chính		
- Chi phí lãi vay	2.442.112.184	2.727.500.201
- Chi phí hoạt động tài chính khác	13.145.373	-
- Dự phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn	315.765.417	38.236.900
Cộng:	2.771.022.974	2.765.737.101
	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
07. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
7.1 Chi phí SXKD hoàn thành kết chuyển vào giá thành	54.697.974.624	10.610.641.182
7.2 Chi phí vật liệu và dụng cụ phân xưởng	321.190.657	271.457.964
7.3 Chi phí nhân công	4.131.402.363	4.684.510.565
7.4 Chi phí khấu hao tài sản cố định	621.366.434	649.899.125
7.5 Chi phí dịch vụ mua ngoài	415.203.943	232.616.732
7.6 Chi phí khác bằng tiền	2.080.712.992	1.329.893.079
Cộng:	62.267.851.013	17.779.018.647
08. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và lợi nhuận sau thuế		
	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.295.277.456	3.121.900.369
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác nhận lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng thu nhập chịu Thuế	6.295.277.456	3.121.900.369
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.292.392.683	726.242.384
- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
- Lợi nhuận sau Thuế thu nhập Doanh nghiệp	5.002.884.773	2.395.657.985

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Báo cáo bộ phận chính yếu

a. Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà ở và hạ tầng khu đô thị, công nghiệp.

- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông và thủy lợi.
- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, kinh doanh du lịch lữ hành, cho thuê văn phòng.

	KD Bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại & Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu bộ phận	64.732.180.512	5.632.575.455	4.770.227.456	75.134.983.423
Chi phí bộ phận	(53.878.308.956)	(5.632.575.455)	(2.756.966.602)	(62.267.851.013)
Kết quả kinh doanh bộ phận	10.853.871.556	-	2.013.260.854	12.867.132.410
Doanh thu tài chính				787.265.293
Chi phí tài chính				(2.771.022.974)
Chi phí quản lý DN				(4.561.527.615)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				(26.569.658)
Thuế TNDN				(1.292.392.683)
Lợi nhuận sau thuế				5.002.884.773

b. Theo khu vực địa lý:

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

2. Thông tin về các bên liên quan:

Trong Quý 3 năm 2014, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch
Giao thầu thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	-
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	5.632.575.455
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	23.293.171.818

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị khoản phải thu/(Phải trả)
Phải trả về thi công xây dựng		
Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	(6.157.992.911)
Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco	Công ty con	(6.720.879.272)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	(8.143.846.000)
Phải trả khác		

Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco	Công ty con	976.181.880
Ứng trước tiền các công trình xây dựng		
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Hodeco	Công ty liên kết	8.591.125.000

3. Giải trình tăng giảm doanh thu - lợi nhuận Quý 3/2014:

<i>Nội dung</i>	<i>Quý 3/2013</i>	<i>Quý 3/2014</i>	<i>Chênh lệch</i>
<i>Doanh thu</i>	27.293.189.074	75.994.619.787	48.701.430.713
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	2.395.657.985	5.002.884.773	2.607.226.788

Doanh thu riêng quý 3/2014 tăng 178,4% so với cùng kỳ năm trước do:

Mặc dù nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn đặc biệt là thị trường bất động sản song Công ty vẫn bán được các sản phẩm, đặc biệt là các căn hộ có diện tích dưới 70m² Công ty đã liên kết với các Ngân hàng hỗ trợ cho khách hàng tiếp cận gói hỗ trợ ba mươi ngàn tỷ nhanh và thuận lợi, do đó đã thu hút được lượng khách hàng mua sản phẩm lớn, dẫn tới doanh thu tăng so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó chi phí lãi vay giảm 10,5% so với cùng kỳ và thuế suất thuế TNDN giảm từ 25% xuống còn 22% nên lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2014 so với cùng kỳ năm trước của Công ty tăng 108,8%.

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Ngọc

Bùi Thị Thịnh

Đoàn Hữu Thuận

PHỤ LỤC 01
Tăng giảm tài sản cố định hữu hình từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

STT	Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
I	NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Số dư đầu năm	36.957.940.028	18.000.239.186	3.456.714.498	949.118.124	59.364.011.836
2	Số tăng trong kỳ	-	-	-	61.281.792	61.281.792
	- Mua sắm mới	-	-	-	61.281.792	61.281.792
	- Xây dựng mới	-	-	-	-	-
3	Giảm trong kỳ	(41.086.101)	(2.002.012.416)	(290.555.230)	-	(2.333.653.747)
	- Nhượng bán	(15.077.920)	(2.002.012.416)	(290.555.230)	-	(2.307.645.566)
	- Giảm khác	(26.008.181)	-	-	-	(26.008.181)
4	Số dư cuối kỳ	36.916.853.927	15.998.226.770	3.166.159.268	1.010.399.916	57.091.639.881
II	GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
1	Số dư đầu năm	10.129.681.747	17.898.911.405	2.353.934.819	578.729.207	30.961.257.178
2	Khấu hao trong kỳ	1.034.269.742	-	211.768.656	53.929.692	1.299.968.090
3	Giảm trong kỳ	(3.769.480)	(2.002.012.416)	(290.555.230)	-	(2.296.337.126)
4	Số dư cuối kỳ	11.160.182.009	15.896.898.989	2.275.148.245	632.658.899	29.964.888.142
III	GIÁ TRỊ CÒN LẠI TSCĐ HỮU HÌNH					
1	Tại ngày đầu năm	26.828.258.281	101.327.781	1.102.779.679	370.388.917	28.402.754.658
2	Tại ngày cuối kỳ	25.756.671.918	101.327.781	891.011.023	377.741.017	27.126.751.739



PHỤ LỤC 02
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu đến ngày 30/09/2014

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Có phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
SỐ DƯ ĐẦU NĂM TRƯỚC	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	31.450.782.029	15.974.028.461	73.363.328.596
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước						24.466.198.497
- Mua cổ phiếu quỹ						
- Tăng khác						29.771.028
- Trích lập các quỹ				3.969.165.438	1.984.582.719	(10.242.913.595)
- Chia cổ tức bằng CP						-
- Chia cổ tức bằng TM 2012						(26.908.212.000)
SỐ DƯ CUỐI NĂM TRƯỚC	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	35.419.947.467	17.958.611.180	60.708.172.526
- Tăng vốn kỳ này						
- Lãi trong kỳ này						17.928.878.972
- Mua cổ phiếu quỹ						
- Tăng khác						-
- Trích lập các quỹ				2.446.619.850	1.223.309.925	(6.666.549.625)
- Phải trả cổ tức bằng TM						
SỐ DƯ CUỐI KỲ	274.097.410.000	193.601.389.940	(20.403.138.308)	37.866.567.317	19.181.921.105	71.970.501.873

