

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

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014  
**đã được kiểm toán**



## MỤC LỤC

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **Khái quát**

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

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

Tên giao dịch: **Bà Rịa - Vũng Tàu House Development Joint Stock Company.**

Tên viết tắt: **HODECO.**

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

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

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

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

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2014 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### **Hội đồng quản trị**

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban 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 |
| Ông Nguyễn Tấn Tài   | Kiểm soát viên |

### Kiểm toán viên

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

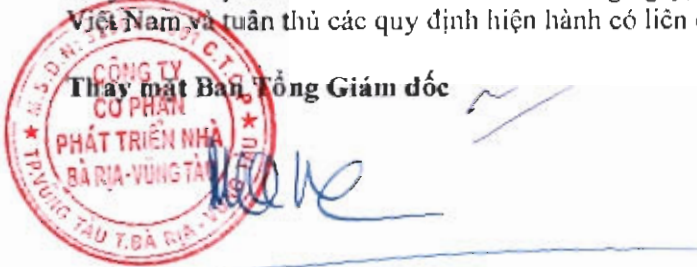
### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Đoàn Hữu Thuận

Tổng Giám đốc

Thành phố Vũng Tàu, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Số : 188 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, được lập ngày 27 tháng 03 năm 2015, từ trang 5 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Nguyễn Thị Lan

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0167-2013-152-1  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2015

Kiểm toán viên



Nguyễn Hồng Nga

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1266-2013-152-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2014               | 01/01/2014               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b> |             | <b>1.000.469.839.631</b> | <b>1.068.092.201.776</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | V.01        | <b>23.770.356.359</b>    | <b>13.465.112.865</b>    |
| 1. Tiền  | 111        |             | 13.770.356.359           | 11.679.313.175           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | 10.000.000.000           | 1.785.799.690            |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | V.02        | <b>2.730.815.500</b>     | <b>1.529.857.300</b>     |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121        |             | 5.845.437.764            | 4.948.646.407            |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn      | 129        |             | (3.114.622.264)          | (3.418.789.107)          |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                 | <b>130</b> |             | <b>94.731.419.586</b>    | <b>108.592.820.998</b>   |
| 1. Phải thu khách hàng                         | 131        |             | 67.058.552.638           | 74.978.802.085           |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        |             | 15.913.717.421           | 21.339.226.423           |
| 3. Phải thu nội bộ                             | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD  | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Các khoản phải thu khác                     | 138        | V.03        | 16.916.949.527           | 17.432.592.490           |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi         | 139        |             | (5.157.800.000)          | (5.157.800.000)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | V.04        | <b>866.385.671.926</b>   | <b>932.360.567.258</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        |             | 866.385.671.926          | 932.360.567.258          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>12.851.576.260</b>    | <b>12.143.843.355</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        |             | -                        | -                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158        | V.05        | 12.851.576.260           | 12.143.843.355           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>164.404.151.483</b>   | <b>169.083.933.095</b>   |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             |                          |                          |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc          | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Phải thu nội bộ dài hạn                     | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu dài hạn khác                       | 218        |             | -                        | -                        |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi           | 219        |             | -                        | -                        |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2014               | 01/01/2014               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>33.479.372.225</b>    | <b>36.226.261.033</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.06        | 26.617.154.225           | 28.402.754.658           |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 57.091.639.881           | 59.364.011.836           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (30.474.485.656)         | (30.961.257.178)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính             | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                  | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.07        | 6.862.218.000            | 6.862.218.000            |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 6.862.218.000            | 6.862.218.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | -                        | -                        |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 230        | V.08        | -                        | 961.288.375              |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | V.09        | <b>36.538.279.208</b>    | <b>37.319.877.472</b>    |
| - Nguyên giá                                  | 241        |             | 41.189.097.935           | 41.189.097.935           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 242        |             | (4.650.818.727)          | (3.869.220.463)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | V.10        | <b>94.364.755.050</b>    | <b>95.264.865.050</b>    |
| 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 chứng khoán dài hạn      | 259        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>21.745.000</b>        | <b>272.929.540</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        |             | 21.745.000               | 140.929.540              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản dài hạn khác                       | 268        |             | -                        | 132.000.000              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |             | <b>1.164.873.991.114</b> | <b>1.237.176.134.871</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                              | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2014               | 01/01/2014               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                 | <b>300</b> |             | <b>574.265.921.845</b>   | <b>675.793.742.066</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>310</b> |             | <b>410.461.785.481</b>   | <b>493.669.630.111</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                  | 311        | V.11        | 176.153.761.534          | 200.124.976.382          |
| 2. Phải trả người bán                  | 312        |             | 26.197.882.128           | 62.214.399.156           |
| 3. Người mua trả tiền trước            | 313        |             | 137.078.843.597          | 107.362.609.900          |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314        | V.12        | 9.633.451.690            | 27.261.418.485           |
| 5. Phải trả người lao động             | 315        |             | 5.631.628.853            | 3.910.875.859            |
| 6. Chi phí phải trả                    | 316        | V.13        | 6.270.591.127            | 6.782.698.782            |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 319        | V.14        | 50.890.466.209           | 85.786.684.472           |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 323        |             | (1.394.839.657)          | 225.967.075              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | <b>330</b> |             | <b>163.804.136.364</b>   | <b>182.124.111.955</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn khác               |            |             | 805.500.000              | 805.500.000              |
| 2. Vay và nợ dài hạn                   | 334        | V.15        | 162.900.000.000          | 181.300.000.000          |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện            | 336        |             | 98.636.364               | 18.611.955               |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>              | <b>400</b> |             | <b>590.608.069.269</b>   | <b>561.382.392.805</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | <b>410</b> | V.16        | <b>590.608.069.269</b>   | <b>561.382.392.805</b>   |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu           | 411        |             | 411.131.990.000          | 274.097.410.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                | 412        |             | 87.832.553.852           | 193.601.389.940          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                        | 414        |             | (15.290.000)             | (20.403.138.308)         |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển               | 417        |             | 37.866.567.317           | 35.419.947.467           |
| 5. Quỹ dự phòng tài chính              | 418        |             | 19.181.921.105           | 17.958.611.180           |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 420        |             | 34.610.326.995           | 60.708.172.526           |
| <b>II. Nguồn kinh phí</b>              | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                      | 432        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ   | 433        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             | <b>440</b> |             | <b>1.164.873.991.114</b> | <b>1.237.176.134.871</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                       | Thuyết minh | 31/12/2014  | 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                         |             | 209.444.800 | 209.444.800 |
| 5. Ngoại tệ các loại                           |             |             |             |
| 6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án                |             |             |             |

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước              |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>     | 01    | VI.01       | 321.776.190.331        | 200.350.236.538        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                      | 02    | VI.02       | 4.124.339.290          | 61.830.000             |
| <b>3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ</b> | 10    | VI.03       | <b>317.651.851.041</b> | <b>200.288.406.538</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                  | 11    | VI.04       | 262.118.610.416        | 139.579.942.632        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>   | 20    |             | <b>55.533.240.625</b>  | <b>60.708.463.906</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                     | 21    | VI.05       | 1.778.217.920          | 2.281.694.541          |
| 7. Chi phí tài chính                                 | 22    | VI.06       | 8.529.468.540          | 13.703.213.560         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    |             | 8.817.110.960          | 13.556.632.760         |
| 8. Chi phí bán hàng                                  | 24    |             | -                      | -                      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                      | 25    |             | 20.819.719.085         | 19.175.578.063         |
| <b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | 30    |             | <b>27.962.270.920</b>  | <b>30.111.366.824</b>  |
| 11. Thu nhập khác                                    | 31    |             | 194.080.927            | 1.297.091.605          |
| 12. Chi phí khác                                     | 32    |             | 1.341.262.089          | 787.238.770            |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>                            | 40    | VI.07       | <b>(1.147.181.162)</b> | <b>509.852.835</b>     |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>         | 50    |             | <b>26.815.089.758</b>  | <b>30.621.219.659</b>  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                      | 51    | VI.08       | 5.984.345.664          | 6.155.021.162          |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                       | 52    |             | -                      | -                      |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>  | 60    |             | <b>20.830.744.094</b>  | <b>24.466.198.497</b>  |

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh

Tổng Giám đốc




Đoàn Hữu Thuận

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã Số | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>        |       |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01    |             | 408.218.148.152         | 252.188.274.072         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ   | 02    |             | (203.721.589.554)       | (121.256.324.774)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                       | 03    |             | (22.668.071.932)        | (22.047.653.144)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                  | 04    |             | (38.283.295.445)        | (52.552.956.967)        |
| 5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp               | 05    |             | (23.722.677.888)        | (3.221.460.204)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                 | 06    |             | 22.956.810.932          | 184.273.517.587         |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                | 07    |             | (76.304.496.796)        | (195.009.566.813)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>     | 20    |             | <b>66.474.827.469</b>   | <b>42.373.829.757</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>           |       |             |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TS dài hạn khác | 21    |             | (61.281.792)            | (396.690.000)           |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS dài hạn khác   | 22    |             | 152.400.918             | 1.290.318.805           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác             | 23    |             | (722.784.429)           | (5.700.000.000)         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác         | 24    |             | 711.103.072             | 4.921.660.000           |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 25    |             | -                       | (174.590.000)           |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    |             | 2.488.852.884           | 2.149.426.841           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>         | 30    |             | <b>2.568.290.653</b>    | <b>2.090.125.646</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>       |       |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH           | 31    |             | 10.541.552.220          | -                       |
| 2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành     | 32    |             | -                       | -                       |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                  | 33    |             | 239.239.771.043         | 181.812.563.830         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                               | 34    |             | (281.610.985.891)       | (226.036.043.335)       |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu               | 36    |             | (26.908.212.000)        | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>      | 40    |             | <b>(58.737.874.628)</b> | <b>(42.423.479.505)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                    | 50    |             | <b>10.305.243.494</b>   | <b>240.475.898</b>      |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                   | 60    |             | <b>13.465.112.865</b>   | <b>13.224.636.967</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT        | 61    |             | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                  | 70    |             | <b>23.770.356.359</b>   | <b>13.465.112.865</b>   |

Người lập biểu



Dương Thị Ngọc

Vũng Tàu, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng



Bùi Thị Thịnh



Tổng Giám đốc



Đoàn Hữu Thuận

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2014

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tên viết tắt: **HODECO.**

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

**1. Kỳ kế toán:**

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3. Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

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

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc   | 06 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị        | 04 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải      | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 06 năm |

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phần bù 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

|  |                |
|--|----------------|
| - Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm:      | 37.132.932.617 |
| + Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình, dự án: | 28.315.821.657 |
| + Chi phí lãi vay xác định vào KQKD:             | 8.817.110.960  |

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

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

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

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

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

***Doanh thu bán hàng***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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.

**14. Công cụ tài chính**

**Tài sản tài chính**

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi 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.

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

**15. Bên liên quan**

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

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

| 1- Tiền và các khoản tương đương tiền                          | 31/12/2014 |                       | 01/01/2014 |                       |
|--|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|  | VND        |                       | VND        |                       |
| - Tiền mặt   |            | 5.118.438.985         |            | 3.838.399.536         |
| - Tiền gửi ngân hàng   |            | 8.651.917.374         |            | 7.840.913.639         |
| - Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) |            | 10.000.000.000        |            | 1.785.799.690         |
| <b>Cộng</b>  |            | <b>23.770.356.359</b> |            | <b>13.465.112.865</b> |

| 2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn       | 31/12/2014 |                      | 01/01/2014 |                      |
|--|------------|----------------------|------------|----------------------|
|  | SL         | Giá trị              | SL         | Giá trị              |
| - Chứng khoán đầu tư ngắn hạn                |            | 5.845.437.764        |            | 4.948.646.407        |
| + Công ty CP ĐT XD& XNK Phục Hưng            | 385.100    | 4.944.271.973        | 382.400    | 4.947.590.616        |
| + Công ty CP Xi măng Sài Sơn                 | 62         | 1.055.791            | 31         | 1.055.791            |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư& Phát triển Việt Nam | 54.265     | 900.110.000          |            | -                    |
| - Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn          |            | (3.114.622.264)      |            | (3.418.789.107)      |
| <b>Cộng</b>                                  |            | <b>2.730.815.500</b> |            | <b>1.529.857.300</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| <b>3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>             | <b>31/12/2014</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2014</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia              | -                               | 960.000.000                     |
| Phải thu khác  | 16.916.949.527                  | 16.472.592.490                  |
| + Công ty cổ phần Bê tông và xây lắp Hodeco            | 476.181.880                     | 583.035.169                     |
| + Phòng đầu tư tài chính-Hodeco                        | 9.103.780.000                   | 9.103.780.000                   |
| + Ban quản lý dự án Gò Sao-Tp.HCM                      | 2.245.000.000                   | 2.245.000.000                   |
| + Tổng cục cảnh sát                                    | 3.373.116.235                   | 3.373.116.235                   |
| + Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phục Hưng                 | 800.000.000                     | 800.000.000                     |
| + Thuế TNCN  | 319.365.776                     | 295.913.949                     |
| + Khác   | 599.505.636                     | 71.747.137                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>16.916.949.527</b>           | <b>17.432.592.490</b>           |
|  |                                 |                                 |
| <b>4- Hàng tồn kho</b>                                 | <b>31/12/2014</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2014</b><br><b>VND</b> |
| - Nguyên liệu, vật liệu                                | 15.795.542                      | 6.358.770                       |
| - Công cụ, dụng cụ                                     | 82.205.838                      | 96.631.024                      |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)             | 648.279.938.071                 | 932.062.082.312                 |
| - Hàng hóa   | 15.313.316                      | 10.023.152                      |
| - Hàng hoá bất động sản (**)                           | 217.992.419.159                 | 185.472.000                     |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>                       | <b>866.385.671.926</b>          | <b>932.360.567.258</b>          |
| - Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                       | -                               | -                               |
| - Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho | 866.385.671.926                 | 932.360.567.258                 |
|  |                                 |                                 |
|  | <b>31/12/2014</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2014</b><br><b>VND</b> |
| <b>(*) Trong đó: Các dự án đầu tư bất động sản</b>     | <b>640.826.201.905</b>          | <b>918.027.171.968</b>          |
| + Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ                   | -                               | 222.797.034.675                 |
| + Chung cư Bình Giã, P8, Tp Vũng Tàu                   | 29.159.440.639                  | 28.724.695.184                  |
| + Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình                           | 3.293.963.769                   | 4.327.988.155                   |
| + Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)                | 41.563.667.012                  | 105.376.000.156                 |
| + Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)                | -                               | 16.591.646.284                  |
| + Đồi 2 Phường 10                                      | 13.141.585.745                  | 12.638.394.895                  |
| + Khu dân cư Phú Mỹ                                    | 85.878.128.270                  | 78.429.852.617                  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

|   | <b>31/12/2014</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2014</b><br><b>VND</b> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| + Khu nhà ở dịch vụ Công cộng (Hải Đăng)            | 86.025.347.402                  | 79.423.066.252                  |
| + Khu Biệt thự Ngọc Tước 2                          | 111.084.781.277                 | 109.968.242.048                 |
| + Cụm tiêu thụ Công Nghiệp & ĐT phước Thắng         | 41.235.750.357                  | 36.705.503.493                  |
| + Đường Huỳnh Khương Ninh (3B NKKN)                 | 1.050.233.760                   | 1.050.233.760                   |
| + Chung cư Đồi 2 Phường 10                          | 10.785.259.569                  | 10.369.840.478                  |
| + Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2                | 16.521.544.633                  | 15.889.405.338                  |
| + Khu nhà ở phía Tây 3/2                            | 60.662.642.953                  | 57.765.901.015                  |
| + Đường qui hoạch 81-khu dân cư Phú Mỹ              | 90.909.091                      | 1.105.051.745                   |
| + Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland                | 4.524.026.097                   | 4.524.026.097                   |
| + Khu nhà ở Gò Sao P12 - TP.HCM                     | 22.083.442.983                  | 20.666.033.634                  |
| + 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, Tân thành, BRVT                  | 39.261.359.025                  | 37.526.255.909                  |
| + Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành (33.521m2)              | 2.880.734.000                   | 2.880.734.000                   |
| + Cao ốc số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu            | 1.043.391.817                   | 727.272.727                     |
| <b>(**) Hàng hóa bất động sản, gồm:</b>             | <b>217.992.419.159</b>          | <b>185.472.000</b>              |
| + Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp Vũng Tàu (01 nền) | 185.472.000                     | 185.472.000                     |
| + Chung cư 18 tầng khu Đô thị Phú Mỹ                | 212.680.374.923                 | -                               |
| + Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)             | 5.126.572.236                   | -                               |

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 353.713.774.746 đ.

| <b>5- Tài sản ngắn hạn khác</b> | <b>31/12/2014</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2014</b><br><b>VND</b> |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| - Tạm ứng                       | 12.719.576.260                  | 12.143.843.355                  |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn      | 132.000.000                     | -                               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>12.851.576.260</b>           | <b>12.143.843.355</b>           |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

| Khoản mục                       | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị      | Phương tiện vận tải  | Thiết bị dụng cụ quản lý | Đơn vị tính: VND |                       |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|------------------|-----------------------|
|                                 |                        |                       |                      |                          | Tổng cộng        |                       |
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b> |                        |                       |                      |                          |                  |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>            | <b>36.957.940.028</b>  | <b>18.000.239.186</b> | <b>3.456.714.498</b> | <b>949.118.124</b>       |                  | <b>59.364.011.836</b> |
| - Mua trong năm                 | -                      | -                     | -                    | 61.281.792               |                  | 61.281.792            |
| - Thanh lý, nhượng bán          | (15.077.920)           | (2.002.012.416)       | (290.555.230)        | -                        |                  | (2.307.645.566)       |
| - Giảm khác                     | -                      | -                     | -                    | (26.008.181)             |                  | (26.008.181)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>            | <b>36.942.862.108</b>  | <b>15.998.226.770</b> | <b>3.166.159.268</b> | <b>984.391.735</b>       |                  | <b>57.091.639.881</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                        |                       |                      |                          |                  |                       |
| <b>Số dư đầu năm</b>            | <b>10.129.681.747</b>  | <b>17.898.911.405</b> | <b>2.353.934.819</b> | <b>578.729.207</b>       |                  | <b>30.961.257.178</b> |
| - Khấu hao trong năm            | 1.430.952.891          | 9.272.219             | 264.680.302          | 104.660.192              |                  | 1.809.565.604         |
| - Thanh lý, nhượng bán          | (3.769.480)            | (2.002.012.416)       | (290.555.230)        | -                        |                  | (2.296.337.126)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>            | <b>11.556.865.158</b>  | <b>15.906.171.208</b> | <b>2.328.059.891</b> | <b>683.389.399</b>       |                  | <b>30.474.485.656</b> |
| <b>Giá trị còn lại TSCĐ</b>     |                        |                       |                      |                          |                  |                       |
| - Tại ngày đầu năm              | 26.828.258.281         | 101.327.781           | 1.102.779.679        | 370.388.917              |                  | 28.402.754.658        |
| - Tại ngày cuối kỳ              | 25.385.996.950         | 92.055.562            | 838.099.377          | 301.002.336              |                  | 26.617.154.225        |

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 18.351.360.266 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục                      | Quyền sử dụng đất |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b> |                   |
| Số dư đầu năm                  | 6.862.218.000     |
| Số dư cuối kỳ                  | 6.862.218.000     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                   |
| Số dư đầu năm                  |                   |
| Số dư cuối kỳ                  |                   |
| - Tại ngày đầu năm             | 6.862.218.000     |
| - Tại ngày cuối kỳ             | 6.862.218.000     |

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.862.218.000 d.

**8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

31/12/2014  
VND

01/01/2014  
VND

|   |          |                    |
|---|----------|--------------------|
| - Tổng chi phí XDCCB dở dang              |          |                    |
| + Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định | -        | 316.119.090        |
| + Trạm bê tông Thành Mỹ                   | -        | 645.169.285        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>-</b> | <b>961.288.375</b> |

**9- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục                     | Số đầu năm            | Tăng trong năm       | Giảm trong năm | Số cuối năm           |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá BĐS đầu tư</b>  | <b>41.189.097.935</b> |                      |                | <b>41.189.097.935</b> |
| - Quyền sử dụng đất           | 17.741.150.000        |                      |                | 17.741.150.000        |
| - Nhà                         | 23.447.947.935        |                      |                | 23.447.947.935        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | <b>3.869.220.463</b>  | <b>781.598.264</b>   |                | <b>4.650.818.727</b>  |
| - Quyền sử dụng đất           | 2.306.023.935         |                      |                | 2.306.023.935         |
| - Nhà                         | 1.563.196.528         | 781.598.264          |                | 2.344.794.792         |
| <b>Giá trị còn lại BĐS</b>    | <b>37.319.877.472</b> | <b>(781.598.264)</b> |                | <b>36.538.279.208</b> |
| - Quyền sử dụng đất           | 15.435.126.065        |                      |                | 15.435.126.065        |
| - Nhà                         | 21.884.751.407        | (781.598.264)        |                | 21.103.153.143        |

- Giá trị còn lại cuối năm của Quyền sử dụng đất đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.435.126.065 d.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

|   | TL%     | 31/12/2014            | TL%     | 01/01/2014            |
|---|---------|-----------------------|---------|-----------------------|
|   | SLCP    | VND                   | SLCP    | VND                   |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                 |         | 19.650.000.000        |         | 19.650.000.000        |
| Công ty CP Bê tông và Xây lắp Hodeco          | 60      | 12.000.000.000        | 60      | 12.000.000.000        |
| Công ty CP Xây dựng - Bất Động Sản Hodeco     | 51      | 7.650.000.000         | 51      | 7.650.000.000         |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>            |         | 5.600.000.000         |         | 5.600.000.000         |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco          | 35      | 5.600.000.000         | 35      | 5.600.000.000         |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                    |         | 69.114.755.050        |         | 70.014.865.050        |
| - Đầu tư cổ phiếu                             |         | 8.287.871.335         |         | 9.187.981.335         |
| Công ty CP cấp nước BR-VT                     | 202.135 | 2.937.871.335         | 202.135 | 2.937.871.335         |
| Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế                | 500.000 | 5.350.000.000         | 500.000 | 5.350.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển           |         |                       | 52.254  | 900.110.000           |
| - 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         |
| Góp vốn với Tổng Cục Cảnh sát-DA Gò sao TPHCM |         | 52.326.883.715        |         | 52.326.883.715        |
| <b>Cộng</b>                                   |         | <b>94.364.755.050</b> |         | <b>95.264.865.050</b> |

| <b>11- Vay và nợ ngắn hạn</b>                               | <b>31/12/2014</b>      | <b>01/01/2014</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| - Vay ngắn hạn  | 165.053.761.534        | 200.124.976.382        |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>    | 42.383.390.339         | 46.023.609.484         |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(2)</sup>   | 52.835.371.195         | 79.480.882.689         |
| + Ngân hàng Liên doanh Việt Nga, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup> | 31.040.000.000         | 39.922.830.000         |
| + Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu                   | -                      | 4.892.654.209          |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu <sup>(4)</sup>         | 34.795.000.000         | 29.805.000.000         |
| + Vay các đối tượng khác <sup>(5)</sup>                     | 4.000.000.000          | -                      |
| - Trái phiếu phát hành đến hạn trả <sup>(6)</sup>           | 11.100.000.000         | -                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>176.153.761.534</b> | <b>200.124.976.382</b> |

(1) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu theo hợp đồng vay số 01/2014/600346/HĐTD ngày 09/06/2014 hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng đến ngày 30/6/2015, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ dao động từ 8,5% đến 10,5%, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2014: 42.383.390.339 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (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, phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 2013/HDC-VCB/HM/PL1 ngày 26/3/2014. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ dao động từ 9% đến 9,5%/năm. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng, lãi suất và thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ đến hết 24/3/2015, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2014 là: 52.835.371.195 đồng.
- (3) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Vũng Tàu: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 003/2014/HĐHM, ngày 30/10/2014. Hạn mức cho vay 31.040.000.000 đồng, Lãi suất và thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể tối đa 12 tháng, lãi suất vay từ 9% đến 10,8%/năm, Thời hạn rút vốn: đến hết tháng 06/2015. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2014: 31.040.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Vũng Tàu theo Hợp đồng vay số VTA.DN.66.040914, ngày 24/09/2014, hạn mức: 35 tỷ đồng, Lãi suất: theo từng khế ước nhận nợ dao động từ 8% đến 9,8%/năm, 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. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2014: 34.795.000.000 đồng.
- (5) Là khoản vay từ Ông Lương Chí Vỹ: hợp đồng số /HĐVV-PTN ngày 30/12/2014, thời gian vay từ ngày 30/12/2014 đến 30/3/15; lãi suất 8%/năm. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2014: 4.000.000.000 đồng.
- (6) Công ty có kế hoạch phát hành tổng cộng 2.000 trái phiếu mệnh giá 100.000.000 đồng, có kỳ hạn 36 tháng, với mục đích huy động vốn trung hạn để đáp ứng một phần nhu cầu vốn cho các dự án công ty như: Khu nhà ở Tây 3/2; Đồi Ngọc Tước II, Chung cư Thị Sách; Chung cư Bình Giã; Khu nhà ở Hải Đăng. Lãi suất trái phiếu đối với kỳ tính lãi đầu tiên (12 tháng) là 15%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo là lãi suất thả nổi, được tính bằng lãi suất huy động vốn của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cho kỳ hạn 12 tháng và cộng thêm 1%. Thời gian điều chỉnh lãi suất: 12 tháng/lần. Lãi suất được thanh toán 01 năm/01 lần. Tuy nhiên, hết hạn phát hành trái phiếu công ty chỉ phát hành được 515 trái phiếu, tương ứng 51,5 tỷ đồng. Trong đó, từ ngày 15/11/2011 đến 31/12/2011 phát hành được 232 trái phiếu, tương ứng 23,2 tỷ đồng, từ ngày 01/01/2012 đến 29/02/2012 phát hành 283 trái phiếu tương ứng 28,3 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2014 công ty đã tất toán 404 trái phiếu, số trái phiếu chưa tất toán là 111 trái phiếu tương ứng 11,1 tỷ đồng.

| <b>12- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>     | <b>31/12/2014</b>    | <b>01/01/2014</b>     |
|--|----------------------|-----------------------|
|  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>            |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | 4.741.893.906        | 5.619.578.185         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 3.501.560.634        | 21.641.840.300        |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 1.389.997.150        | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>9.633.451.690</b> | <b>27.261.418.485</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| <b>13- Chi phí phải trả</b>                           | <b>31/12/2014<br/>VND</b> | <b>01/01/2014<br/>VND</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| - Khu 10.000m2 Ngọc Tước P8                           | 1.612.923.578             | 1.657.002.033             |
| - Khu 16B Võ Thị Sáu                                  | 1.416.297.466             | 1.416.297.466             |
| - Chung cư 21 tầng TTTM                               | 92.172.548                | 92.172.548                |
| - Dự án 39.925 m2 P11 - Vũng Tàu                      | -                         | 491.970.000               |
| - Trích trước chi phí sửa chữa                        | -                         | 393.893.907               |
| - Lãi trái phiếu dự án đôi Ngọc tước 2, dự án Tây 3/2 | 1.581.000.000             | 2.731.362.828             |
| - Chi phí tour  | 1.411.286.591             | -                         |
| - Chi phí trả trước khác                              | 156.910.944               | -                         |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.270.591.127</b>      | <b>6.782.698.782</b>      |

| <b>14- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>          | <b>31/12/2014<br/>VND</b> | <b>01/01/2014<br/>VND</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| - Kinh phí công đoàn                                  | 37.119.297                | 57.495.373                |
| - Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp                  | 155.162.429               | -                         |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                       | 36.000.000                | 41.000.000                |
| - Cổ tức phải trả                                     | -                         | 26.908.212.000            |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                   | 50.662.184.483            | 58.779.977.099            |
| <i>Trong đó: Một số khoản phải trả có giá trị lớn</i> | <b>49.493.918.991</b>     | <b>56.009.451.335</b>     |
| Đặng Văn Tàu-Góp vốn liên doanh DA 34.939m2, P10      | 12.440.443.284            | 12.440.443.284            |
| Đặng Văn Tàu nộp tiền SDD Ngọc Tước 2                 | 828.487.000               | 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             | 3.172.929.472             |
| Góp vốn DA Chung cư đường Thi Sách, Tp Vũng Tàu       | 15.434.607.000            | 25.865.107.000            |
| Kinh phí bảo trì lô B Nam Kỳ Khởi Nghĩa               | 8.397.312.858             | 7.650.291.040             |
| Kinh phí bảo trì lô A Nam Kỳ Khởi Nghĩa               | 3.167.945.838             | -                         |
| <b>Cộng</b>   | <b>50.890.466.209</b>     | <b>85.786.684.472</b>     |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| 15- Vay và nợ dài hạn                                  | 31/12/2014<br>VND      | 01/01/2014<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a. Vay dài hạn</b>                                  | <b>162.900.000.000</b> | <b>181.300.000.000</b> |
| + Vay ngân hàng  | 159.400.000.000        | 149.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>  | 19.800.000.000         | 59.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ <sup>(2)</sup>   | 20.000.000.000         | 40.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu <sup>(3)</sup> | 119.600.000.000        | 50.000.000.000         |
| + Vay đối tượng khác <sup>(4)</sup>                    | 3.500.000.000          | 7.000.000.000          |
| + Trái phiếu phát hành                                 | -                      | 25.300.000.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>162.900.000.000</b> | <b>181.300.000.000</b> |

(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 31/12/2014: 19.800.000.000 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 31/12/2014: 20.000.000.000 đồng.

(3) Là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Vũng Tàu

Hợp đồng vay số 05/2013/HĐ ngày 17/10/2013. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng, hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2014: 39.600.000.0000 đồng.

Hợp đồng vay số 01/2014/HĐTD ngày 15/01/2014. Hạn mức cho vay 80.000.000.000 đồng. Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 quý/1 lần, thời hạn vay 60 tháng. Hình thức đảm bảo tiền vay là tài sản và quyền sử dụng đất của các dự án. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2014: 80.000.000.000 đồng.

(4) Là khoản vay dài hạn từ ông Phan Văn Minh theo hợp đồng vay ngày 14/03/2013. Số tiền vay: 4.500.000.000, lãi suất 13,5%/năm, thời hạn trả ngày 14/03/2018, mục đích vay là sử dụng để đầu tư các dự án, tài sản đảm bảo: tín chấp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**16- Vốn chủ sở hữu**

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

| Khoản mục                                | Đơn vị tính: VND          |                        |                         |                       |                        |                                   | Tổng cộng              |
|--|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|  | 1                         | 2                      | 3                       | 4                     | 5                      | 6                                 |                        |
|  | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Cổ phiếu quỹ            | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |                        |
| <b>A</b>                                 | <b>1</b>                  | <b>2</b>               | <b>3</b>                | <b>4</b>              | <b>5</b>               | <b>6</b>                          | <b>7</b>               |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>               | <b>274.097.410.000</b>    | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.403.138.308)</b> | <b>31.450.782.029</b> | <b>15.974.028.461</b>  | <b>73.363.328.596</b>             | <b>568.083.800.718</b> |
| - Lãi trong năm trước                    |                           |                        |                         |                       |                        | 24.466.198.497                    | 24.466.198.497         |
| - Tăng khác                              |                           |                        |                         | 3.969.165.438         | 1.984.582.719          | 29.771.028                        | 29.771.028             |
| - Trích lập các quỹ                      |                           |                        |                         |                       |                        | (10.242.913.595)                  | (4.289.165.438)        |
| - Chia cổ tức                            |                           |                        |                         |                       |                        | (26.908.212.000)                  | (26.908.212.000)       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>              | <b>274.097.410.000</b>    | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.403.138.308)</b> | <b>35.419.947.467</b> | <b>17.958.611.180</b>  | <b>60.708.172.526</b>             | <b>561.382.392.805</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                 | <b>274.097.410.000</b>    | <b>193.601.389.940</b> | <b>(20.403.138.308)</b> | <b>35.419.947.467</b> | <b>17.958.611.180</b>  | <b>60.708.172.526</b>             | <b>561.382.392.805</b> |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu và thưởng CP | 137.034.580.000           | (95.922.540.000)       |                         |                       |                        | (41.112.040.000)                  | -                      |
| - Lãi trong năm nay                      |                           |                        |                         |                       |                        | 20.830.744.094                    | 20.830.744.094         |
| - Bán cổ phiếu quỹ                       |                           | (9.846.296.088)        | 20.387.848.308          |                       |                        |                                   | 10.541.552.220         |
| - Trích lập các quỹ                      |                           |                        |                         | 2.446.619.850         | 1.223.309.925          | (5.816.549.625)                   | (2.146.619.850)        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                | <b>411.131.990.000</b>    | <b>87.832.553.852</b>  | <b>(15.290.000)</b>     | <b>37.866.567.317</b> | <b>19.181.921.105</b>  | <b>34.610.326.995</b>             | <b>590.608.069.269</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu   | 31/12/2014             | %          | 01/01/2014             | %          |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------|
|   | VND                    |            | VND                    |            |
| - TCT Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước | 47.956.810.000         | 11,66      | 31.971.210.000         | 11,66      |
| - Red River Holding                     | 41.400.000.000         | 10,07      | 27.600.000.000         | 10,07      |
| - Vốn góp các cổ đông khác              | 321.775.180.000        | 78,27      | 214.526.200.000        | 78,27      |
| <b>Cộng</b>                             | <b>411.131.990.000</b> | <b>100</b> | <b>274.097.410.000</b> | <b>100</b> |

| c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | 31/12/2014      | 01/01/2014      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| + Vốn góp đầu năm  | 274.097.410.000 | 274.097.410.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm   | 137.034.580.000 |                 |
| + Vốn góp giảm trong năm   |                 |                 |
| + Vốn góp cuối năm   | 411.131.990.000 | 274.097.410.000 |

| d. Cổ phiếu                              | 31/12/2014 | 01/01/2014 |
|--|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu được phép phát hành  | 41.113.199 | 27.409.741 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 41.113.199 | 27.409.741 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 41.113.199 | 27.409.741 |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 1.529      | 501.529    |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 1.529      | 501.529    |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 41.111.670 | 26.908.212 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 41.111.670 | 26.908.212 |

- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/CP.

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

| 01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ                    | 21.915.656.860         | 17.306.577.084         |
| - Doanh thu hợp đồng xây dựng                   | 29.697.315.341         | 26.844.847.272         |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư      | 270.163.218.130        | 156.198.812.182        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>321.776.190.331</b> | <b>200.350.236.538</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| <b>02- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                   | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
|---|------------------------|--------------------------|
| - Giảm giá hàng bán                                       | -                      | 61.830.000               |
| - Hàng bán bị trả lại                                     | 4.124.339.290          | -                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.124.339.290</b>   | <b>61.830.000</b>        |
| <b>3- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                        | 21.915.656.860         | 17.306.577.084           |
| - Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng                       | 29.697.315.341         | 26.844.847.272           |
| - Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư          | 266.038.878.840        | 156.136.982.182          |
| <b>Cộng</b>   | <b>317.651.851.041</b> | <b>200.288.406.538</b>   |
| <b>04- Giá vốn hàng bán</b>                               | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                         | 15.312.037.569         | 14.004.929.622           |
| - Giá vốn của hợp đồng xây dựng                           | 29.697.315.341         | 26.488.301.817           |
| - Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư                  | 217.109.257.506        | 99.086.711.193           |
| <b>Cộng</b>   | <b>262.118.610.416</b> | <b>139.579.942.632</b>   |
| <b>05- Doanh thu hoạt động tài chính</b>                  | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                              | 128.785.134            | 174.441.878              |
| - Lãi nhượng bán các khoản đầu tư                         | 47.434.728             | -                        |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                             | 1.400.067.750          | 1.734.984.963            |
| - Lãi bán hàng trả chậm                                   | 201.930.308            | 372.267.700              |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.778.217.920</b>   | <b>2.281.694.541</b>     |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| <b>06- Chi phí tài chính</b>   | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
|--|------------------------|--------------------------|
| - Lãi tiền vay   | 8.817.110.960          | 13.556.632.760           |
| - Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm                       | -                      | 70.200.000               |
| - Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | (287.642.420)          | 76.380.800               |
| <b>Cộng</b>  | <b>8.529.468.540</b>   | <b>13.703.213.560</b>    |
| <b>07- Lợi nhuận khác</b>  | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| <b>Thu nhập khác</b>   | <b>194.080.927</b>     | <b>1.297.091.605</b>     |
| - Thu thanh lý TSCĐ  | 152.400.918            | 1.219.436.285            |
| - Thu thanh lý công cụ, dụng cụ                                      | 10.009                 | -                        |
| - Thu nhập khác  | 41.670.000             | 77.655.320               |
| <b>Chi phí khác</b>  | <b>1.341.262.089</b>   | <b>787.238.770</b>       |
| - Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý                                  | 11.308.440             | 316.050.047              |
| - Chi phí phạt hành chính  | 21.666.732             | 50.027.347               |
| - Phạt vi phạm hợp đồng  | -                      | 18.406.000               |
| - Thuế truy thu, phạt chậm nộp từ năm 2007 đến 2009                  | 1.301.885.472          | -                        |
| - Chi phí ứng hộ   | -                      | 20.000.000               |
| - Chi phí khác   | 6.401.445              | 382.755.376              |
| <b>Cộng</b>  | <b>(1.147.181.162)</b> | <b>509.852.835</b>       |
| <b>08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>              | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             | <b>26.815.089.758</b>  | <b>30.621.219.659</b>    |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 1.795.912.441          | 377.936.438              |
| + Chi phí không hợp lệ   | 62.860.237             | 138.909.091              |
| + Thù lao HDQT không trực tiếp điều hành                             | 409.500.000            | 189.000.000              |
| + Thuế truy thu, phạt chậm nộp từ năm 2007 đến 2009                  | 1.323.552.204          | 50.027.347               |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | 1.400.067.750          | 1.734.984.963            |
| + Cổ tức, lợi nhuận được chia  | 1.400.067.750          | 1.734.984.963            |
| <b>Tổng lợi nhuận tính thuế, trong đó:</b>                           | <b>27.210.934.449</b>  | <b>29.264.171.134</b>    |
| + Lợi nhuận chịu thuế suất 15% (giảm 50%)                            | 1.400.231.972          | 6.634.409.267            |
| + Lợi nhuận chịu thuế suất 22%                                       | 25.810.702.477         | -                        |
| + Lợi nhuận chịu thuế suất 25%                                       | -                      | 22.629.761.867           |
| Chi phí thuế TNDN năm hiện hành                                      | 5.783.371.943          | 6.155.021.162            |
| Thuế TNDN truy thu từ năm 2007->2009                                 | 200.973.721            | -                        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | <b>5.984.345.664</b>   | <b>6.155.021.162</b>     |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Năm 2014 là năm thứ 7, Công ty được ưu đãi thuế đối với dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được hưởng thuế suất thuế TNDN là 15%, được miễn 04 (bốn) năm và giảm 50% trong 07 (bảy) năm tiếp theo cho phần đầu tư mang lại; không phải nộp thuế TNDN bổ sung (Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu). Thu nhập chịu thuế khác chịu thuế suất 22%, năm trước là 25%.

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

| 09- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu | 2.939.573.834          | 2.531.681.181          |
| - Chi phí nhân công                         | 22.953.286.263         | 21.370.921.451         |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định          | 2.591.163.868          | 2.705.870.108          |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                 | 133.323.527.274        | 77.160.959.269         |
| - Chi phí khác bằng tiền                    | 55.155.581.180         | 56.405.015.219         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>216.963.132.419</b> | <b>160.174.447.228</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong 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      | Tổng Giá trị<br>giao dịch | Đơn vị tính: VND                      |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
|   |                  |                           | Số dư cuối năm<br>phải thu/(phải trả) |
| <b>Phải trả về thi công xây dựng</b>      |                  |                           |                                       |
| Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco       | Công ty con      | 1.700.000.000             | (6.157.992.911)                       |
| Công ty CP Xây dựng - Bất động sản Hodeco | Công ty con      | 18.354.488.130            | (8.331.381.683)                       |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco      | Công ty liên kết | 74.089.341.000            | (4.121.357.001)                       |
| <b>Ứng trước tiền thi công xây dựng</b>   |                  |                           |                                       |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco      | Công ty liên kết |                           | 12.091.125.000                        |
| <b>Nhận tiền về cổ tức</b>                |                  |                           |                                       |
| Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco       | Công ty con      | 960.000.000               | -                                     |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hodeco      | Công ty con      | 182.000.000               | -                                     |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

| <b>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</b> | <b>Mối quan hệ</b> | <b>Tổng Giá trị giao dịch</b> | <b>Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)</b> |
|---|--------------------|-------------------------------|---|
| <b>Phải thu về cho thuê mặt bằng</b>    |                    |                               |   |
| Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco     | Công ty con        | 120.000.000                   | 120.000.000                               |
| <b>Phải thu khác</b>                    |                    |                               |   |
| Công ty CP Bê Tông & Xây lắp Hodeco     | Công ty con        | -                             | 476.181.880                               |
|   |                    | <b>Năm nay VND</b>            | <b>Năm trước VND</b>                      |
| Thù lao HĐQT, BKS và Ban Tổng Giám Đốc  |                    | 1.503.500.000                 | 1.392.000.000                             |

**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.

| <b>Năm nay</b>                    | <b>KD bất động sản</b> | <b>Xây dựng</b>  | <b>Thương mại và Dịch vụ</b> | <b>Cộng</b>           |
|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------|
|                                   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>       | <b>VND</b>                   | <b>VND</b>            |
| Doanh thu bộ phận                 | 266.038.878.840        | 29.697.315.341   | 21.915.656.860               | 317.651.851.041       |
| Chi phí bộ phận                   | (217.109.257.506)      | (29.697.315.341) | (15.312.037.569)             | (262.118.610.416)     |
| <b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b> | <b>48.929.621.334</b>  | <b>-</b>         | <b>6.603.619.291</b>         | <b>55.533.240.625</b> |
| Doanh thu tài chính               |                        |                  |                              | 1.778.217.920         |
| Chi phí tài chính                 |                        |                  |                              | (8.529.468.540)       |
| Chi phí quản lý DN                |                        |                  |                              | (20.819.719.085)      |
| Thu nhập khác                     |                        |                  |                              | 194.080.927           |
| Chi phí khác                      |                        |                  |                              | (1.341.262.089)       |
| Thuế TNDN                         |                        |                  |                              | (5.984.345.664)       |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>         |                        |                  |                              | <b>20.830.744.094</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (Tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

|                                    | Giá trị ghi sổ           |                        | Giá trị hợp lý         |                        |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | 31/12/2014               | 01/01/2014             | 31/12/2014             | 01/01/2014             |
|                                    | <b>Tài sản tài chính</b> |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương tiền       | 23.770.356.359           | 13.465.112.865         | 23.770.356.359         | 13.465.112.865         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 78.817.702.165           | 87.253.594.575         | 78.817.702.165         | 87.253.594.575         |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán  | 11.018.686.835           | 10.717.838.635         | 11.018.686.835         | 10.717.838.635         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>113.606.745.359</b>   | <b>111.436.546.075</b> | <b>113.606.745.359</b> | <b>111.436.546.075</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                          |                        |                        |                        |
| Các khoản vay                      | 339.053.761.534          | 381.424.976.382        | 339.053.761.534        | 381.424.976.382        |
| Chi phí phải trả                   | 6.270.591.127            | 6.782.698.782          | 6.270.591.127          | 6.782.698.782          |
| Phải trả người bán, phải trả khác  | 77.893.848.337           | 148.806.583.628        | 77.893.848.337         | 148.806.583.628        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>423.218.200.998</b>   | <b>537.014.258.792</b> | <b>423.218.200.998</b> | <b>537.014.258.792</b> |

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2014 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 tại các ngân hàng vào ngày 31/12/2014 như sau :

| Giấy chứng nhận QSD đất        | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Ghi chú                                    |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Khu nhà ở công nhân Phú Mỹ     | 63.400                      | Thế chấp Vietcombank, CN Vũng Tàu          |
| Dự án đông 3/2 P11- VT         | 25.849,7                    | Thế chấp ngân hàng LD Việt Nga CN Vũng Tàu |
| Lô B chung cư 18 tầng          | 5.802,4                     | Thế chấp tại ACB, CN Vũng Tàu              |
| Lô H3 TTTM, Tp Vũng tàu        | 159,6                       | Thế chấp tại ACB, CN Vũng Tàu              |
| Dự án 170 Bình giả P8-VT       | 3.560,2                     | Thế chấp VietinBank, CN Vũng Tàu           |
| Dự án Hải Đăng P12 - VT        | 74.958,3                    | Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu    |
| Số 2 Trương Công Định-Vũng Tàu | 2.096,5                     | Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu    |
| Nhà máy Bê Tông P11-Vũng Tàu   | 10.070,0                    | Thế chấp tại BIDV, CN Bà Rịa - Vũng Tàu    |
| Công viên nước-TTTM-Vũng Tàu   | 21.886,1                    | Thế chấp Vietcombank, CN Vũng Tàu          |

**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.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**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:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

|                    | Từ 01 năm<br>trở xuống | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Cộng<br>VND     |
|--------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Số cuối năm</b> |                        |                         |                 |
| Các khoản vay      | 176.153.761.534        | 162.900.000.000         | 339.053.761.534 |
| Phải trả người bán | 26.197.882.128         | -                       | 26.197.882.128  |
| Chi phí phải trả   | 6.270.591.127          |                         | 6.270.591.127   |
| Phải trả khác      | 50.890.466.209         | 805.500.000             | 51.695.966.209  |
| <b>Số đầu năm</b>  |                        |                         |                 |
| Các khoản vay      | 200.124.976.382        | 181.300.000.000         | 381.424.976.382 |
| Phải trả người bán | 62.214.399.156         | -                       | 62.214.399.156  |
| Chi phí phải trả   | 6.782.698.782          | -                       | 6.782.698.782   |
| Phải trả khác      | 85.786.684.472         | 805.500.000             | 86.592.184.472  |

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.

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

| Chỉ tiêu   | Đơn vị tính | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------|---------|-----------|
| <b>Cơ cấu tài sản</b>                            |             |         |           |
| - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản                  | %           | 14,11   | 13,67     |
| - Tài sản dài hạn/Tổng tài sản                   | %           | 85,89   | 86,33     |
| <b>Cơ cấu vốn</b>                                |             |         |           |
| - Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn                     | %           | 49,30   | 54,62     |
| - Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn                  | %           | 50,70   | 45,38     |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                       |             |         |           |
| - Khả năng thanh toán hiện thời                  | Lần         | 2,03    | 1,83      |
| - Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                | Lần         | 2,44    | 2,16      |
| - Khả năng thanh toán nhanh                      | Lần         | 0,06    | 0,03      |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                          |             |         |           |
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu    | %           | 8,39    | 15,12     |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu      | %           | 6,52    | 12,08     |
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản | %           | 2,30    | 2,48      |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản   | %           | 1,79    | 1,98      |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | %           | 3,53    | 4,36      |

Người lập biểu



**Đương Thị Ngọc**

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng



**Bùi Thị Thịnh**

Tổng Giám đốc



**Đoàn Hữu Thuận**

