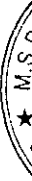


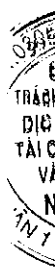
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC
VŨNG TÀU**

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



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	07 – 10
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	11
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	12 – 13
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	14 – 35



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Ngành, nghề kinh doanh đăng ký của Công ty:

- Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Kinh doanh bãi tắm, bãi biển, nhà vệ sinh, nhà tắm công cộng;
- Bán đồ uống có cồn (rượu, bia), đồ giải khát (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà); Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động; Dịch vụ giặt là, trông giữ xe;
- Theo dõi, giám sát thi công công trình xây dựng, công trình thủy lợi, dân dụng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất - dưới nước, công trình cấp - thoát nước, trạm bơm, kết cấu công trình, nhà kho, bến bãi; Xây dựng - lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35KV; Trang trí nội - ngoại thất;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu, hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp, hệ thống mạng điện thoại; ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin, thiết bị bảo vệ - báo động, hệ thống nước cứu hỏa tự động, hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang;
- Mua bán nhà, cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho, bãi, đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới...);
- Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ,...), tôm, cua ghẹ; Ươm cá, tôm giống;
- Sản xuất thùng, container, thân xe có động cơ và rơ moóc;
- Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm người điều khiển, container;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; sản giao dịch bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Ngành hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng; Phá dỡ, xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan...	66,67%
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, giao thông, công trình điện đến 35KV; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng các loại nhà; phá dỡ, hoàn thiện công trình xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình...	66,67%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Ngọc Thanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Lê Hồng Đức	Chủ tịch	Đến ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Chính	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Ban kiểm soát

Ông Phạm Minh Sơn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Lưu Ngọc Thanh	Trưởng ban	Đến ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Vũ Văn Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành 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 Báo cáo tài chính năm 2013 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 tài chính, 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.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty được trình bày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

~~Thay mặt Ban Tổng Giám đốc~~



~~Nguyễn Văn Chính~~
Tổng Giám đốc

~~Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2014~~





Số: 127/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính năm 2013 của
Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được lập ngày 28/03/2014, từ trang 07 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng 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 Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp 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 (AASCN)**



Nguyễn Minh Tiến
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2014

Kiểm toán viên

Lê Hồng Đào
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

0547
TRÁCH
DỊCH
ÀI CH
VÀ
NA
11-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		248.187.707.537	288.648.460.107
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	246.325.658	630.716.254
1. Tiền	111		246.325.658	630.716.254
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.463.399.792	33.526.269.077
1. Phải thu khách hàng	131		17.574.575.564	29.773.536.506
2. Trả trước cho người bán	132		3.834.977.113	5.805.324.850
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2	573.677.035	119.276.183
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.519.829.920)	(2.171.868.462)
IV. Hàng tồn kho	140		226.962.595.255	253.464.604.240
1. Hàng tồn kho	141	V.3	226.962.595.255	253.464.604.240
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		515.386.832	1.026.870.536
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.600.002	28.678.238
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.664.528	674.061.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.4	7.844.802	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	495.277.500	324.130.309
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		80.925.584.462	106.481.309.566
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		42.828.501.141	43.141.212.363
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	217.706.374	705.217.398
- Nguyên giá	222		2.119.242.940	3.300.664.559
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.901.536.566)	(2.595.447.161)
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.7	10.145.002.395	10.265.851.455
- Nguyên giá	228		10.727.503.005	10.727.503.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(582.500.610)	(461.651.550)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	32.465.792.372	32.170.143.510

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	28.063.407.798	51.893.154.451
- Nguyên giá	241		31.122.316.712	58.133.788.223
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.058.908.914)	(6.240.633.772)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	8.900.110.000	8.821.770.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.000.000.000	8.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		900.110.000	821.770.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.133.565.523	2.625.172.752
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	836.677.174	2.099.372.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		296.888.349	525.800.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		329.113.291.999	395.129.769.673

CT
HẠNH
TÀI
TOÁN
AN
T
CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		155.508.217.591	220.865.921.876
I. Nợ ngắn hạn	310		111.678.911.658	193.675.706.575
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	60.035.188.985	124.657.212.024
2. Phải trả người bán	312		7.140.772.023	9.348.264.353
3. Người mua trả tiền trước	313		6.319.813.838	21.133.265.537
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	8.060.363.718	12.306.184.675
5. Phải trả người lao động	315		179.331.716	386.857.769
6. Chi phí phải trả	316	V.14	5.648.233.315	5.036.665.890
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	22.827.884.330	18.958.060.326
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1.467.323.733	1.849.196.001
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
II. Nợ dài hạn	330		43.829.305.933	27.190.215.301
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	6.787.715.024	6.666.227.928
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	37.000.000.000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		41.590.909	20.523.987.373
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		173.605.074.408	174.263.847.797
I. Vốn chủ sở hữu	410		173.605.074.408	174.263.847.797
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.18	145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	11.294.040.936	11.294.040.936
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.18	(3.912.689.872)	(3.095.465.872)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.18	10.704.519.224	10.704.519.224
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.18	2.009.089.012	2.009.089.012
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.18	452.055.479	452.055.479
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	8.010.439.629	7.851.989.018
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		329.113.291.999	395.129.769.673

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	94.087.466.154	85.176.061.470
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		94.087.466.154	85.176.061.470
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	73.589.553.308	72.399.886.618
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.497.912.846	12.776.174.852
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		57.994.048	793.608.617
7. Chi phí tài chính	22		15.391.818.145	9.104.929.858
- Trong đó: Lãi vay	23		15.391.818.145	9.104.929.858
8. Chi phí bán hàng	24		410.454.545	316.832.877
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.054.928.189	4.276.383.042
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		698.706.015	(128.362.308)
11. Thu nhập khác	31	VI.3	1.481.997.155	899.438.228
12. Chi phí khác	32	VI.4	1.503.503.013	440.246.035
13. Lợi nhuận khác	40		(21.505.858)	459.192.193
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		677.200.157	330.829.885
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	289.837.895	196.308.844
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		228.911.651	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		158.450.611	134.521.041

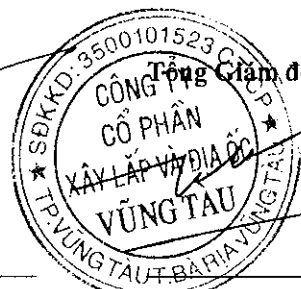
Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình



Nguyễn Văn Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

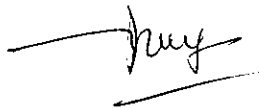
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		677.200.157	330.829.885
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.012.557.905	2.215.653.302
- Các khoản dự phòng	03		(652.038.542)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.654.064.070)	(749.826.266)
- Chi phí lãi vay	06		15.391.818.145	9.104.929.858
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(21.224.526.405)	10.901.586.779
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.199.313.295	18.839.190.423
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.502.008.985	14.013.544.056
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(33.284.705.497)	22.747.048.265
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.289.773.814	(706.017.371)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(15.747.008.383)	(22.856.602.808)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.003.751.138)	(2.476.868.811)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(381.872.268)	(2.421.939.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(32.650.767.597)	38.039.940.930
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(295.648.862)	(7.565.436.619)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		61.021.618.854	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(78.340.000)	(821.770.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		57.994.048	793.608.617
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		60.705.624.040	(7.593.598.002)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(817.224.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		120.694.768.054	175.032.337.766
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(148.316.791.093)	196.722.089.726
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.181.142.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(28.439.247.039)	(35.870.893.960)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(384.390.596)	(5.424.551.032)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		630.716.254	6.055.267.286
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	246.325.658	630.716.254

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

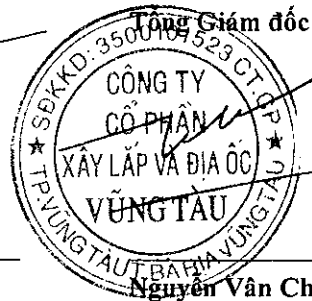
Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Trần Thị Thu Bình

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty có các công ty con sau:

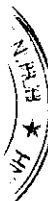
Tên công ty	Ngành hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng; Phá dỡ, xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan...	66,67%
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, giao thông, công trình điện đến 35KV; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng các loại nhà; Phá dỡ, hoàn thiện công trình xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình...	66,67%

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Kinh doanh bãi tắm, bãi biển, nhà vệ sinh, nhà tắm công cộng; Bán đồ uống có cồn (rượu, bia), đồ giải khát (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà); Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động; Dịch vụ giặt là, trông giữ xe; Theo dõi, giám sát thi công công trình xây dựng, công trình thủy lợi, dân dụng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất - dưới nước, công trình cấp - thoát nước, trạm bơm, kết cấu công trình, nhà kho, bến bãi; Xây dựng - lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35KV; Trang trí nội - ngoại thất; Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu, hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp, hệ thống mạng điện thoại; ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin, thiết bị bảo vệ - báo động, hệ thống nước cứu hỏa tự động, hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang; Mua bán nhà, cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho, bãi, đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới...); Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ,...), tôm, cua ghẹ; Ươm cá, tôm giống; Sản xuất thùng, container, thân xe có động cơ và rơ moóc; Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm người điều khiển, container; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch 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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở 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 do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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

Nhà cửa vật kiến trúc	10 – 50 năm
Máy móc thiết bị	5 – 14 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 – 8 năm

4. Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới quyền sử dụng đất bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng và lệ phí trước bạ. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài thì không tính khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì được tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

5. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phạt 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:	15.391.818.145 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	15.391.818.145 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	0 đồng

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước dài hạn

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.

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.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

384
S T V
V H U
T U
K E
A T Q
V I
H O

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- 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 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 năm.

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.

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

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

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

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

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

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

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

14. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

15. Báo cáo bộ phận

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

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

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

16. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	230.532.549	71.068.266
Tiền gửi ngân hàng	15.793.109	559.647.988
Cộng	246.325.658	630.716.254

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

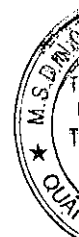
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu BHXH, BHYT	51.997.205	1.367.221
Lệ phí trước bạ các căn hộ đã bán	23.007.200	82.705.700
Thuế GTGT đầu vào	14.899.273	14.899.273
Phải thu khác	483.773.357	20.303.989
Cộng	573.677.035	119.276.183

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Hàng tồn kho	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên vật liệu	23.239.190	27.476.108
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	226.939.356.065	253.437.128.132
+ Công trình	1.619.765.833	3.915.509.762
+ Bất động sản	225.319.590.232	249.521.618.370
<i>Dự án khách sạn tổ hợp khách sạn – chung cư 172</i> <i>Hoàng Hoa Thám</i>	67.277.455.227	66.469.859.560
<i>Dự án nhà ở Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh</i>	126.000.754.892	125.923.923.853
<i>Dự án 995m² đất tại phường 8, Vũng Tàu</i>	-	25.088.811.208
<i>Các dự án ở Trung tâm thương mại huyện Tân Thành</i>	32.041.380.113	32.039.023.749
Hàng hóa	-	-
Cộng	226.962.595.255	253.464.604.240

4. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân nộp dư	7.844.802	-
Cộng	7.844.802	-

5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	495.277.500	324.130.309
Cộng	495.277.500	324.130.309



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.223.459.187	258.360.000	1.112.564.000	706.281.372	3.300.664.559
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.360.000)	(1.112.564.000)	(50.497.619)	(1.181.421.619)
Số dư cuối năm	1.223.459.187	240.000.000	-	655.783.753	2.119.242.940
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.029.314.679	202.172.500	795.886.576	568.073.406	2.595.447.161
Khấu hao trong năm	46.120.297	36.000.000	69.535.250	76.296.757	227.952.304
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.360.000)	(865.421.826)	(38.081.073)	(921.862.899)
Số dư cuối năm	1.075.434.976	219.812.500	-	606.289.090	1.901.536.566
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	194.144.508	56.187.500	316.677.424	138.207.966	705.217.398
Tại ngày cuối năm	148.024.211	20.187.500	-	49.494.663	217.706.374

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
Số dư cuối năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	445.807.800	15.843.750	461.651.550
Khấu hao trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
Số dư cuối năm	534.969.360	47.531.250	582.500.610
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	10.154.945.205	110.906.250	10.265.851.455
Tại ngày cuối năm	10.065.783.645	79.218.750	10.145.002.395

8. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Khách sạn 3 sao tại 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	32.465.792.372	32.170.143.510
Cộng	32.465.792.372	32.170.143.510

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Chợ huyện Tân Thành	Kho bãi cảng Phú Mỹ	Tầng 1 và 2 chung cư Phan Chu Trinh	Tầng 2 và 3 chung cư 22 tầng Thùy Vân	Khu du lịch Nghinh Phong	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.084.302.123	25.447.508.323	4.383.058.198	16.007.143.718	8.211.775.861	58.133.788.223
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.799.695.650)	-	-	(8.211.775.861)	(27.011.471.511)
Số dư cuối năm	4.084.302.123	6.647.812.673	4.383.058.198	16.007.143.718	-	31.122.316.712
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	782.635.543	630.410.100	525.966.984	373.500.020	3.928.121.125	6.240.633.772
Khấu hao trong năm	286.619.984	420.662.499	175.322.328	640.285.748	140.865.982	1.663.756.541
Thanh lý, nhượng bán	-	(776.494.292)	-	-	(4.068.987.107)	(4.845.481.399)
Số dư cuối năm	1.069.255.527	274.578.307	701.289.312	1.013.785.768	-	3.058.908.914
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	3.301.666.580	24.817.098.223	3.857.091.214	15.633.643.698	4.283.654.736	51.893.154.451
Tại ngày cuối năm	3.015.046.596	6.373.234.366	3.681.768.886	14.993.357.950	-	28.063.407.798

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỉ lệ sở hữu vốn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con		8.000.000.000	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.1	66,67%	4.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.2	66,67%	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác		900.110.000	821.770.000
+ Cổ phiếu Ngân hàng Đầu tư & Phát triển (*)		900.110.000	821.770.000
Cộng		8.900.110.000	8.821.770.000

(*) **Ghi chú:** Khoản đầu tư mua cổ phiếu Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số lượng là 54.265 cổ phiếu.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trả trước chờ phân bổ	-	257.899.246
Chi phí liên quan đến chung cư Gold Sea	836.677.174	885.511.554
Sửa chữa khu du lịch Nghinh Phong	-	955.961.952
Cộng	836.677.174	2.099.372.752

12. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	51.482.939.154	113.420.402.710
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu (a)	13.274.918.374	53.478.130.129
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ (b)	5.360.773.395	17.854.991.769
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Vũng Tàu (c)	32.847.247.385	42.087.280.812
Vay ngắn hạn cá nhân (d)	552.249.831	1.236.809.314
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 17)	8.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	-	10.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu	8.000.000.000	-
Cộng	60.035.188.985	124.657.212.024

(a) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 53/2013/HĐ-BIDV.BRV ngày 02/08/2013 với hạn mức 65 tỷ đồng, dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2 quyền sử dụng đất số AL 622049 và AB 234528, thời hạn vay là 11 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo 2 Hợp đồng tín dụng số 06/2011/600347 ngày 18/11/2011 và số 01/2012/600347HĐ ngày 20/4/2012 dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 13%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là 2.236,4m2 đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037318 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 22/8/2006. Hai hợp đồng này được gia hạn thanh toán lần lượt là ngày 22/01/2014 và 22/4/2014 theo văn bản số 02/2013/600347/HĐ ngày 22/07/2013 và 03/2013/600347/HĐ ngày 22/10/2013.

(c) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Ngoại Thương theo hợp đồng số 2011/VRC-HĐHM ngày 29/6/2011 với hạn mức tín dụng 50 tỷ đồng dùng để bổ sung vốn thanh toán cho các công trình xây lắp. Lãi suất vay từ 10%/năm đến 13,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là Quyền sử dụng lô đất C (mặt tiền nhựa số 15) ở Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa – Vũng Tàu theo chứng nhận sử dụng lô đất số AL622095 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty ngày 26/05/2008. Thời hạn vay là 12 tháng. Ngân hàng đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo phụ lục số 05/2011-VRC/HĐHM ngày 30/10/2013.

(d) Khoản vay của các cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động thi công các công trình xây dựng. Lãi suất vay là 10,5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không xác định thời hạn vay.

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.733.127.796	1.980.449.015
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.027.162.298	6.741.075.541
Thuế thu nhập cá nhân	30.693.051	15.279.546
Thuế đất	3.269.380.573	3.569.380.573
Cộng	8.060.363.718	12.306.184.675

14. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Khu đất 52G đường 30/4, phường 11, Vũng Tàu	1.183.689.271	1.235.798.534
Khu đất 24 Phan Chu Trinh, phường 2, Vũng Tàu	50.000.000	50.000.000
Công trình chung cư 16 tầng Phan Chu Trinh	685.620.375	712.211.011
Công trình chung cư 22 tầng Thùy Vân	2.242.375.992	2.943.656.345
Chi phí kiểm toán	55.000.000	95.000.000
Thuế phạt nộp chậm	1.076.357.439	-
Lãi vay phải trả	355.190.238	-
Cộng	5.648.233.315	5.036.665.890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Các khoản phải trả phải nộp khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	-	48.577.207
Bảo hiểm thất nghiệp	49.140	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	3.415.215.609	3.330.850.310
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	4.873.241.076	3.194.361.881
Phải trả BQL dự án bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
Đặt cọc mua chung cư Gold Sea	12.797.441.020	10.861.312.078
Phí làm giấy tờ chung cư 22 tầng Thùy Vân	114.338.158	-
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	328.719.041	328.719.041
Ban quản trị chung cư 22 tầng Thùy Vân	282.106.912	-
Khác	188.600.437	366.066.872
Cộng	22.827.884.330	18.958.060.326

16. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phí duy tu, sửa chữa chung cư 22 tầng đường Thùy Vân (thu – chi hộ)	6.787.715.024	6.666.227.928
Cộng	6.787.715.024	6.666.227.928

17. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay dài hạn	45.000.000.000	10.000.000.000
<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ (*)</i>	-	10.000.000.000
<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu</i>	45.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	(8.000.000.000)	(10.000.000.000)
<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ</i>	-	(10.000.000.000)
<i>Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu</i>	(8.000.000.000)	-
Cộng	37.000.000.000	-

(*) Vay dài hạn là khoản vay dài hạn của Ngân hàng Đầu tư & Phát triển chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 2601/HĐ-BIDV.BRV ngày 24/10/2013 để cơ cấu lại tài chính Công ty. Lãi suất vay là 11,5%/năm, thời hạn vay là 5 năm. Khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất số AH 577901 (khu đất 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu) theo hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC-BIDV.BRV ngày 17 tháng 10 năm 2013.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.095.465.872)	10.704.519.224	1.823.117.133	359.069.539	23.293.399.070
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	134.521.041
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	185.971.879	92.985.940	(278.957.819)
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	(14.181.142.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(1.115.831.274)
Số dư cuối năm trước	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.095.465.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	7.851.989.018
Số dư đầu năm nay	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.095.465.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	7.851.989.018
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	158.450.611
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(817.224.000)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.912.689.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	8.010.439.629

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	%	01/01/2013 VND	%
Vốn góp của Nhà nước	11.838.330.000	8,16%	11.838.330.000	8,16%
Vốn góp của các đối tượng khác	133.209.290.000	91,84%	133.209.290.000	91,84%
Cộng	145.047.620.000	100%	145.047.620.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	145.047.620.000	145.047.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	145.047.620.000	145.047.620.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	14.504.762	14.504.762
- Cổ phiếu phổ thông	14.504.762	14.504.762
Cổ phiếu quỹ	(493.620)	(323.620)
- Cổ phiếu phổ thông	(493.620)	(323.620)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.011.142	14.181.142
- Cổ phiếu phổ thông	14.011.142	14.181.142

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	71.587.016.429	30.824.458.502
Doanh thu hoạt động xây dựng	20.347.847.556	46.042.597.003
Doanh thu cho thuê bất động sản	2.152.602.169	8.151.678.692
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	157.327.273
Cộng	94.087.466.154	85.176.061.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	51.444.813.967	22.730.079.389
Giá vốn hoạt động xây dựng	20.347.847.556	45.873.881.094
Giá vốn cho thuê bất động sản	1.796.891.785	3.795.926.135
Cộng	73.589.553.308	72.399.886.618

3. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản	1.052.209.090	26.972.728
Thu nhập khác	429.788.065	872.465.500
Cộng	1.481.997.155	899.438.228

4. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt nộp chậm tiền thuế	1.076.357.439	-
Chi phí thanh lý tài sản cố định	259.558.720	8.521.877
Chi phí khác	167.586.854	431.724.158
Cộng	1.503.503.013	440.246.035



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoạt động chuyển nhượng và cho thuê BĐS		
Lợi nhuận kế toán (a)	698.706.015	(454.405.490)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (b)	(915.646.602)	364.400.000
Thu nhập chịu thuế (c) = (a) + (b)	(216.940.587)	(90.005.490)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (d) = (c) x 25%	-	-
Hoạt động xây lắp và thương mại		
Lợi nhuận kế toán (e)	(21.505.858)	785.235.375
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (f)	1.180.857.439	-
Thu nhập chịu thuế TNDN (g) = (e) + (f)	1.159.351.581	785.235.375
Thuế thu nhập doanh nghiệp (h) = (g) x 25%	289.837.895	196.308.844
Thuế thu nhập doanh nghiệp: (i) = (d) + (h)	289.837.895	196.308.844

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.560.219.675	52.299.479.185
- Chi phí nhân công	1.889.482.710	3.734.981.786
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	348.801.364	2.216.532.302
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	655.768.890	512.642.489
- Chi phí khác bằng tiền	483.609.689	3.440.313.336
Cộng	25.937.882.328	62.203.949.098

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền (VNĐ)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Quyết toán khối lượng công trình	3.737.005.493
		Nhận tiền mượn	12.852.704.468
		Cho mượn tiền	4.097.934.734
		Lãi vay phải trả	168.259.130
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Quyết toán khối lượng công trình	17.033.733.463
		Nhận tiền mượn	24.803.734.862
		Cho mượn tiền	16.061.556.304
		Lãi vay phải trả	606.957.122

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản công nợ với các bên liên quan như sau :

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu / (phải trả) (VNĐ)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Trả trước người bán	3.300.381.855
		Phải trả khác	(3.415.215.609)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Phải trả người bán	(5.879.690.264)
		Phải trả khác	(4.873.241.076)
		Phải thu khác	14.899.273

Tổng tiền lương và thưởng của các thành viên lãnh đạo chủ chốt:

	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Hội đồng quản trị	186.380.021	384.457.000
Ban Giám đốc	284.500.000	378.183.992
Ban kiểm soát	64.800.000	86.400.000
Cộng	535.680.021	849.040.992

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

	Hoạt động bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần, bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác	73.797.612.646	20.347.847.556	1.481.997.155	95.627.457.357
Chi phí trực tiếp	53.241.705.752	20.347.847.556	-	73.589.553.308
Các chi phí phân bổ	19.857.200.879	-	1.503.503.013	21.360.703.892
Lợi nhuận trước thuế	698.706.015	-	(21.505.858)	677.200.157
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)	(915.646.602)	-	1.180.857.439	265.210.837
Thu nhập chịu thuế	(216.940.587)	-	1.159.351.581	942.410.994
Thu nhập tính thuế	(216.940.587)	-	1.159.351.581	942.410.994
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	289.837.895	289.837.895
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	228.911.651	-	-	228.911.651
Lợi nhuận sau thuế TNDN	469.794.364	-	(311.343.753)	158.450.611

Các chỉ tiêu tài sản và nợ phải trả chủ yếu liên quan đến bộ phận kinh doanh bất động sản và được trình bày trong các thuyết minh liên quan trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.13 và số V.17). Tại ngày 31/12/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác.

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 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 trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm	95.652.078.653	43.787.715.024	139.439.793.677
Các khoản vay	60.035.188.985	37.000.000.000	97.035.188.985
Phải trả người bán	7.140.772.023	-	7.140.772.023
Chi phí phải trả	5.648.233.315	-	5.648.233.315
Phải trả khác	22.827.884.330	6.787.715.024	29.615.599.354
Số đầu năm	157.951.625.386	6.666.227.928	164.617.853.314
Các khoản vay	124.657.212.024	-	124.657.212.024
Phải trả người bán	9.348.264.353	-	9.348.264.353
Chi phí phải trả	5.036.665.890	-	5.036.665.890
Phải trả khác	18.909.483.119	6.666.227.928	25.575.711.047

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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 2012 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán. Số liệu này được trình bày lại cho phù hợp với số liệu so sánh kỳ này như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 01/01/2013 (sau trình bày lại)	Số liệu tại ngày 01/01/2013 (trước trình bày lại)	Tăng / (giảm)
I. Tài sản cố định	43.141.212.363	47.424.867.099	(4.283.654.736)
1. Tài sản cố định hữu hình	705.217.398	4.988.872.134	(4.283.654.736)
- Nguyên giá	3.300.664.559	11.512.440.420	(8.211.775.861)
- Giá trị hao mòn lũy kế	(2.595.447.161)	(6.523.568.286)	3.928.121.125
II. Bất động sản đầu tư	51.893.154.451	47.609.499.715	4.283.654.736
- Nguyên giá	58.133.788.223	49.922.012.362	8.211.775.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	(6.240.633.772)	(2.312.512.647)	(3.928.121.125)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

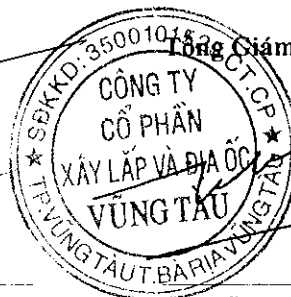
Trần Thị Thúy

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính