



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2013

**Công ty Cổ phần Xây Lấp và Địa Ốc Vũng Tàu
và các Công ty con**

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 02 năm 2014

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

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		274.448.959.561	309.425.995.436
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		396.477.933	1.105.957.906
1. Tiền	111	V.1	396.477.933	1.105.957.906
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	0
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	V.2	20.197.963.902	30.976.864.957
1. Phải thu của khách hàng	131		18.500.186.601	30.258.863.705
2. Trả trước cho người bán	132		1.383.739.889	2.702.746.491
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		1.820.333.132	187.123.223
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(1.506.295.720)	(2.171.868.462)
IV. Hàng tồn kho	140		252.504.915.899	275.263.056.195
1. Hàng tồn kho	141	V.3	252.504.915.899	275.263.056.195
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.349.601.827	2.080.116.378
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	77.578.455	2.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	1.259.758.842	1.375.376.151
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		68.700.259.049	101.303.394.683
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		44.202.479.358	49.396.481.443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.643.204.767	6.960.486.478
- Nguyên giá	222		4.761.677.872	14.338.237.522
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.118.473.105)	(7.377.751.044)
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.9	32.414.272.196	32.170.143.510
III. Bất động sản đầu tư	240	V.8	21.690.173.432	47.609.499.715
- Nguyên giá	241		24.474.504.039	49.922.012.362
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(2.784.330.607)	(2.312.512.647)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	900.110.000	821.770.000
1. Đầu tư tư vào Công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên danh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		900.110.000	821.770.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.907.496.259	3.475.643.525
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.089.091.359	2.652.968.625
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		818.404.900	818.404.900
3. Tài sản dài hạn khác	268		0	4.270.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		343.149.218.610	410.729.390.119

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		164.283.234.866	233.055.408.604
I. Nợ ngắn hạn	310		110.992.787.186	205.865.193.303
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	52.526.981.704	125.821.955.800
2. Phải trả cho người bán	312		13.647.412.565	20.282.167.241
3. Người mua trả tiền trước	313		6.328.954.938	21.183.265.537
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	9.155.104.705	15.563.827.666
5. Phải trả người lao động	315		358.008.511	731.280.527
6. Chi phí phải trả	316	V.13	8.944.494.329	5.580.243.636
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	16.186.101.076	12.716.229.295
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		2.378.405.625	2.137.027.600
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.467.323.733	1.849.196.001
II. Nợ dài hạn	330		53.290.447.680	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		6.666.215.024	6.666.227.928
4. Vay và nợ dài hạn	334		45.000.000.000	-
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		1.624.232.656	20.523.987.373
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		174.298.270.267	173.577.998.709
I. Vốn Chủ sở hữu	410	V.15	174.298.270.267	173.577.998.709
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.294.040.936	11.294.040.936
3. Vốn khác của Chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(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		10.704.519.224	10.704.519.224
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.009.089.012	2.009.089.012
9. Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	419		452.055.479	452.055.479
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.703.635.488	7.166.139.930
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành Tài sản cố định	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500		4.567.713.477	4.095.982.806
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+500)	440		343.149.218.610	410.729.390.119

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

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		24	-	-
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			386.217.139	386.217.139
5. Ngoại tệ các loại			-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			-	-

Người lập bảng

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Trần Thị Thúy

Ngày 14 tháng 02 năm 2014



Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Chính

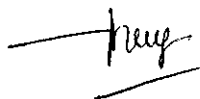
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2013

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã Số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	42.537.524.433	9.475.702.515	100.023.208.041	87.927.302.829
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		42.537.524.433	9.475.702.515	100.023.208.041	87.927.302.829
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.17	26.539.962.294	7.358.190.982	76.895.574.798	73.567.725.883
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		15.997.562.139	2.117.511.533	23.127.633.243	14.359.576.946
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18	1.462.092	10.562.219	63.190.120	626.792.232
7. Chi phí tài chính	22	VI.19	7.894.204.141	2.482.474.023	13.676.732.138	8.699.388.031
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.894.204.141	2.482.474.023	13.676.732.138	8.699.388.031
8. Chi phí bán hàng	24		1.363.636	28.195.854	410.454.545	376.737.804
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.908.286.296	1.332.597.926	5.898.779.520	5.823.849.088
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		5.195.170.158	(1.715.194.051)	3.204.857.160	86.394.255
11. Thu nhập khác	31		154.194.547	848.007.031	1.514.376.065	1.002.399.940
12. Chi phí khác	32		770.365.087	302.758.709	1.783.448.578	690.497.652
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(616.170.540)	545.248.322	-269.072.513	311.902.288
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế 50 = (30 + 40)	50		4.578.999.618	(1.169.945.729)	2.935.784.647	398.296.543
15. Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	51	VI.20	492.206.995	-302.193.694	926.558.418	255.232.481
16. Chi phí thuế thu nhập DN hoãn lại	52		-	50.455.091	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.086.792.623	(918.207.126)	2.009.226.229	143.064.062
18. Lợi nhuận thuộc các cổ đông thiểu số	61		362.372.101	-38.478.908	471.730.671	2.847.674
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	62		3.724.420.522	(879.728.218)	1.537.495.558	140.216.388
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

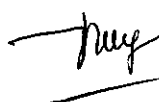
Vũng Tàu, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập bảng



Trần Thị Thúy

K. Kế toán trưởng



Trần Thị Thúy



BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng

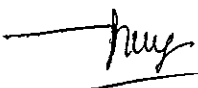
Chỉ tiêu	MS	T.M	Lũy kế từ đầu năm đến quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			0	0
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		99.519.606.653	220.329.682.384
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(16.843.629.759)	(49.258.051.189)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.694.437.479)	(4.974.750.162)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(14.041.956.139)	(21.584.584.007)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.088.291.765)	(2.524.586.137)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		103.143.089.121	128.415.192.487
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(72.736.920.443)	(126.099.325.986)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		93.257.460.189	144.303.577.390
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các TSDH khác	22		(52.177.651)	136.528.232
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(78.340.000)	0
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)	(7.156.732.524)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	3.253.245.932
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.263.220	305.745.627
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(160.594.431)	(3.461.212.733)
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 trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã ph.hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10.311.383.285	53.422.075.537
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(104.117.729.016)	(188.260.309.902)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	(14.181.142.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(93.806.345.731)	(149.019.376.365)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(709.479.973)	(8.177.011.708)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.105.957.906	9.282.969.614
- ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		396.477.933	1.105.957.906

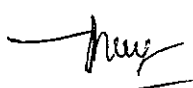
Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập bảng

Q.Kế toán trưởng

Tổng giám đốc







Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy

Nguyễn Văn Chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2013

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- 1- Hình thức sở hữu vốn: *Công ty cổ phần*
2- Lĩnh vực kinh doanh: *Sản xuất, thương mại, xây dựng, dịch vụ, vận tải, kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, nhà ở, kinh doanh khách sạn*
3- Ngành nghề kinh doanh: *Kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất
Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông
Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng, cho thuê đất, ...*

4- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

5- Tổng số các công ty con: 02

+ Số lượng các công ty con được hợp nhất: 02

+ Số lượng các công ty con được hợp nhất: 0

6- Danh sách các công ty con:

- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lập VRC.1:

+ Địa chỉ: 01D14 Lương Thế Vinh, Phường 9, Tp.Vũng Tàu

+ Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng.

+ Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 66,67%

- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lập VRC.2:

+ Địa chỉ: 4/37 Kha Vạn Cân, Phường 7, Tp.Vũng Tàu

+ Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng.

+ Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 66,67%

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1- Kỳ kế toán năm: *Bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12*

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: *Đồng Việt Nam*

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1- Chế độ kế toán áp dụng: *Quyết định 15/2006/QĐ-BTC*

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

3- Hình thức kế toán áp dụng: *Chứng từ ghi sổ*

IV- Các chính sách kế toán áp dụng

1- Nguyên tắc xác định các khoản 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 không quá 3 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.*

- Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:
Tỷ giá hạch toán cuối quý điều chỉnh theo tỷ giá thực tế.

- 2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho
- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: *Giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện*
 - Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: *Bình quân gia quyền*
 - Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: *Kê khai thường xuyên*
 - Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- 3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:
- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ: *Giá gốc*
 - Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: *Theo phương pháp đường thẳng*
- 4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:
- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: *giá gốc*
 - Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: *Theo phương pháp đường thẳng*
- 5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:
- Các khoản đầu tư vào cty con, cty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;
 - Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn;
 - Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác;
 - Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn.
- 6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:
- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: *Phát sinh thực tế*
 - Tỷ lệ vốn hoá được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ
- 7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác
- Chi phí trả trước: *Phát sinh thực tế*
 - Chi phí khác: *Phát sinh thực tế*
 - Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: *theo đường thẳng*
 - Phương pháp và thời gian phân bổ lợi thế thương mại: *theo đường thẳng*
- 8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả: *Dựa trên ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá dịch vụ phải trả trong kỳ*
- 9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả
- 10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:
- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: *Giá gốc*
 - Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản
 - Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá
 - Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối
- 11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:
- Doanh thu bán hàng: *Hoàn tất việc giao nhận, xuất hóa đơn.*
 - Doanh thu cung cấp dịch vụ: *Hoàn tất dịch vụ, xuất hóa đơn.*
 - Doanh thu hoạt động tài chính: *Thực tế phát sinh theo giấy báo ngân hàng, tổ chức tài chính*
 - Doanh thu hợp đồng xây dựng: *Hoàn tất từng công đoạn, nghiệm thu*
- 12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính: *Giá gốc*
- 13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- Thuế hiện hành: *Xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày cuối niên độ kế toán*
 - Thuế thu nhập hoãn lại : *Được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng theo cơ sở kế toán*

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

1. TIỀN	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Tiền mặt	248.605.888	101.072.321
Tiền gửi ngân hàng	147.872.045	778.528.499
Các khoản tương đương tiền		226.357.086
Tổng cộng	396.477.933	1.105.957.906
2. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Phải thu của khách hàng	18.500.186.601	30.258.863.705
Trả trước cho người bán	1.383.739.889	2.702.746.491
Các khoản phải thu khác	1.820.333.132	187.123.223
Dự phòng các khoản phải thu	(1.506.295.720)	(2.171.868.462)
Tổng cộng	20.197.963.902	30.976.864.957
3. HÀNG TỒN KHO	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	188.844.414	193.081.332
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	252.316.071.485	275.069.974.863
+ Dự án tổ hợp Khách sạn - Chung cư 172 HHT	67.007.454.470	65.299.439.961
+ Dự án nhà ở Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh	126.458.268.915	125.923.923.853
+ Dự án 995m2 đất tại P8, Tp.Vũng Tàu	-	25.088.811.208
+ Các dự án ở Trung tâm thương mại Tân Thành	33.216.463.743	32.039.023.749
+ Công trình Chi cục Hải quan Côn Đảo	233.115.967	
+ Các công trình xây dựng khác	25.400.768.390	26.718.776.092
Tổng cộng	252.504.915.899	275.263.056.195
4. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Thuế môn bài nộp thừa		2.000.000
Tổng cộng	-	-
5. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Tạm ứng	-	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	1.259.758.842	1.375.376.151

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	9.251.515.845	2.573.016.753	1.612.564.000	901.140.924	-	14.338.237.522
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<i>Bao gồm:</i>						
- Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng mới	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	(8.028.056.658)	(190.581.821)	(1.112.564.000)	(245.357.171)	-	(9.576.559.650)
<i>Bao gồm:</i>						
- Thanh lý, nhượng bán	(8.028.056.658)	(190.581.821)	(1.112.564.000)	(245.357.171)	-	(9.576.559.650)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	1.223.459.187	2.382.434.932	500.000.000	655.783.753	-	4.761.677.872
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	4.773.716.601	916.634.852	949.219.916	738.179.675	-	7.377.751.044
2. Khấu hao trong kỳ	186.986.279	402.806.628	159.535.254	75.756.130	-	825.084.291
<i>Bao gồm:</i>						
- Khấu hao trong kỳ	186.986.279	402.806.628	159.535.254	75.756.130	-	825.084.291
3. Giảm trong kỳ	(3.885.267.904)	(126.025.785)	(865.421.826)	(207.646.715)	-	(5.084.362.230)
<i>Bao gồm:</i>						
- Thanh lý, nhượng bán	(3.885.267.904)	(126.025.785)	(865.421.826)	(207.646.715)	-	(5.084.362.230)
4. Số dư cuối kỳ	1.075.434.976	1.193.415.695	243.333.344	606.289.090	-	3.118.473.105
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu năm	4.477.799.244	1.656.381.901	663.344.084	162.961.249	-	6.960.486.478
2. Tại ngày cuối kỳ	148.024.211	1.189.019.237	256.666.656	49.494.663	-	1.643.204.767

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
2. Số tăng trong năm	-	-	-
3. Số giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối quý	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu năm	445.807.800	15.843.750	461.651.550
2. Số tăng trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
3. Số giảm trong năm	-	-	-
4. Số dư cuối quý	534.969.360	47.531.250	582.500.610
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu năm	10.154.945.205	110.906.250	10.265.851.455
2. Tại ngày cuối quý	10.065.783.645	79.218.750	10.145.002.395

8- TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối quý
Nguyên giá bất động sản đầu tư	49.922.012.362	-	(25.447.508.323)	24.474.504.039
- Chợ Huyện Tân Thành	4.084.302.123	-	-	4.084.302.123
- Kho Bãi cảng Phú Mỹ	2.354.169.799	-	(2.354.169.799)	-
- Tầng 1 + Tầng 2 chung cư Phan Chu Trinh	4.383.058.198	-	-	4.383.058.198
- 199.088,3 m2 đất Cụm Cảng Phú Mỹ	23.093.338.524	-	(23.093.338.524)	-
- Hai tầng khách sạn Chung cư 22 tầng	16.007.143.718	-	-	16.007.143.718
Giá trị hao mòn lũy kế	2.312.512.647	1.522.890.559	(1.051.072.599)	2.784.330.607
- Chợ Huyện Tân Thành	782.635.543	286.619.984	-	1.069.255.527
- Kho Bãi cảng Phú Mỹ	127.679.666	44.140.683	(171.820.349)	-
- Tầng 1 + Tầng 2 chung cư Phan Chu Trinh	525.966.984	175.322.328	-	701.289.312
- 199.088,3 m2 đất Cụm Cảng Phú Mỹ	502.730.434	376.521.816	(879.252.250)	-
- Hai tầng khách sạn Chung cư 22 tầng	373.500.020	640.285.748	-	1.013.785.768
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	47.609.499.715	-	-	21.690.173.432
- Chợ Huyện Tân Thành	3.301.666.580	-	-	3.015.046.596
- Kho Bãi cảng Phú Mỹ	2.226.490.133	-	-	-
- Tầng 1 + Tầng 2 chung cư Phan Chu Trinh	3.857.091.214	-	-	3.681.768.886
- 199.088,3 m2 đất Cụm Cảng Phú Mỹ	22.590.608.090	-	-	-
- Hai tầng khách sạn Chung cư 22 tầng	15.633.643.698	-	-	14.993.357.950

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Tổ hợp khách sạn - Chung cư 172 Hoàng Hoa Thám	32.414.272.196	32.170.143.510
- Kho bãi cụm cảng Phú Mỹ		
Tổng cộng	32.414.272.196	32.170.143.510
	-	-
10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC	31/12/2013	1/1/2012
	VND	VND
Cổ phiếu Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	900.110.000	821.770.000
Tổng cộng	900.110.000	821.770.000
11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Vũng Tàu	13.274.918.374	53.478.130.129
- Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Phú Mỹ	5.360.773.395	17.854.991.769
- Ngân hàng TMCP Quân Đội		428.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương	32.847.247.385	42.087.280.812
- Vay cá nhân	1.044.042.550	1.973.553.090
- Nợ dài hạn đến hạn trả		10.000.000.000
Tổng cộng	52.526.981.704	125.821.955.800
12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.198.218.715	4.985.340.751
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.663.882.821	6.825.616.168
Thuế thu nhập cá nhân	23.622.596	19.862.813
Thuế tài nguyên		
Tiền thuê đất	3.269.380.573	3.569.380.573
Các loại thuế khác		163.627.361
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
Tổng cộng	9.155.104.705	15.563.827.666

13.CHI PHÍ PHẢI TRẢ	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Khu đất 52G	1.183.689.271	1.235.798.534
- Chung cư 16 tầng	685.620.375	712.211.011
- 03 căn nhà ở 24 Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000
- Chung cư 22 tầng Thùy Vân	2.242.375.992	2.943.656.345
- Phí kiểm toán Báo cáo tài chính	55.000.000	115.000.000
- Trích trước chi phí lãi vay ngân hàng Ngoại Thương	277.500.882	
- Trích trước tiền phạt chậm nộp thuế	1.076.357.439	
- Trích trước chi phí các công trình	3.373.950.370	523.577.746
	8.944.494.329	5.580.243.636

14.CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	78.071.820	184.534.027
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	55.627.733	132.844.047
- Phải trả BQL Dự án bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
- Đặt cọc mua chung cư Goldsea	12.797.441.020	10.861.312.078
- Phí bảo trì chung cư 16 tầng - 145 Phan Chu Trinh	18.756.526	34.637.318
- Lệ phí trước bạ Chung cư 22 tầng Thùy Vân	114.338.158	-
- Đặt cọc mua chung cư lô D	20.000.000	20.000.000
- Phải trả Ban quản trị Chung cư 22 tầng Thùy Vân	257.806.912	
- Thuế gtgt chưa xuất hóa đơn	328.719.041	343.159.266
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.687.166.929	311.569.622
Tổng cộng	16.186.101.076	12.716.229.295

VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Vũng Tàu	45.000.000.000	-

15. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	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	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu quý 3/2013	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.912.689.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	7.455.685.839	173.050.320.618
Tăng vốn góp trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	(2.476.470.873)	(2.476.470.873)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 3/2013	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.912.689.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	4.979.214.966	170.573.849.745
Tăng vốn trong quý này	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong quý này	-	-	-	-	-	-	3.724.420.522	3.724.420.522
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong quý này	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.912.689.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	8.703.635.488	174.298.270.267

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Vốn góp của Nhà nước	11.838.330.000	11.838.330.000
Vốn góp của các cổ đông	133.209.290.000	133.209.290.000
Cộng	145.047.620.000	145.047.620.000

	31/12/2013	1/1/2013
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	(493.620)	(323.620)
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu kỳ	145.047.620.000	145.047.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối năm	145.047.620.000	145.047.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d) Cổ tức		
	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:		
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: 0 VND.		
e) Cổ phiếu		
	31/12/2013	1/1/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.504.762	14.504.762
- Cổ phiếu phổ thông	14.504.762	14.504.762
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(493.620)	(323.620)
- Cổ phiếu phổ thông	(493.620)	(323.620)
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.011.142	14.181.142
- Cổ phiếu phổ thông	14.011.142	14.181.142
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		
f) Các quỹ của công ty		
	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.704.519.224	10.704.519.224
- Quỹ dự phòng tài chính	2.009.089.012	2.009.089.012
- Các khác thuộc vốn chủ sở hữu	452.055.479	452.055.479

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	34.969.409.764	2.058.960.167
Doanh thu hoạt động xây dựng	7.006.502.336	4.992.116.264
Doanh thu cho thuê bất động sản	561.612.333	2.424.626.084
Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ		
Tổng cộng	<u>42.537.524.433</u>	<u>9.475.702.515</u>

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	18.023.201.358	1.446.620.490
Giá vốn hoạt động xây dựng	7.902.314.349	4.579.401.995
Giá vốn cho thuê bất động sản	614.446.587	1.332.168.497
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ		
Tổng cộng	<u>26.539.962.294</u>	<u>7.358.190.982</u>

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.462.092	10.562.219
Tổng cộng	<u>1.462.092</u>	<u>10.562.219</u>

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
- Lãi vay	7.894.204.141	2.482.474.023
- Lãi trả chậm	-	-
Tổng cộng	<u>7.894.204.141</u>	<u>2.482.474.023</u>

VI- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công ty phải thu với các bên có liên quan như sau:

Công ty có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Phả trả tiền thi công xây lắp	(1.717.740.108)
		Phả trả tiền vay	3.415.215.609
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Phả trả tiền thi công xây lắp	5.879.690.264
		Phả trả tiền vay	4.873.241.076

Tổng thu nhập của các thành viên lãnh đạo chủ chốt:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012
Hội đồng quản trị:	76.500.000	112.500.000
Ban Giám đốc:	120.522.982	123.181.818
Ban kiểm soát:	24.900.000	27.000.000

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh:

Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
Bố trí cơ cấu tài sản		
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	79,98%	75,82%
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	20,02%	24,18%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	47,88%	57,34%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	50,79%	41,68%

IX- Phụ lục : Giải trình lợi nhuận sau thuế quý 4/2013 tăng hơn 10% so với quý 4/2012

Chỉ tiêu	Quý 4/2013	Quý 4/2012	Tỷ lệ tăng, giảm
Lợi nhuận sau thuế	3.724.420.522	-879.728.218	-52336%

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2013 tăng nhiều hơn so với Quý 4/2012 là do Quý 4/2013 công ty đã chuyển nhượng Dự án Cụm cảng Phú Mỹ. Lợi nhuận chủ yếu của Quý 4/2013 là từ hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản và một số công trình xây dựng của các công ty con đã hoàn thành quyết toán.

Lập biểu

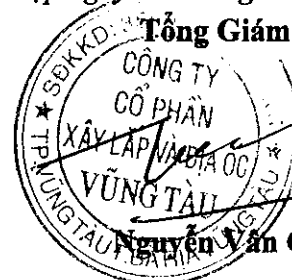
Trần Thị Thúy

Q.Kê toán trưởng

Trần Thị Thúy

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính