



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 4 NĂM 2013**

**Công ty Cổ phần Xây Lấp và Địa Ốc Vũng Tàu
(VRC)**

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 02 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		254.754.464.994	288.648.460.107
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110		246.325.658	630.716.254
1. Tiền	111	V.1	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 đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	-
III- Các khoản phải thu	130	V.2	18.894.612.672	33.526.269.077
1. Phải thu của khách hàng	131		17.574.575.564	29.773.536.506
2. Trả trước cho người bán	132		2.252.335.366	5.805.324.850
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		573.997.462	119.276.183
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(1.506.295.720)	(2.171.868.462)
IV- Hàng tồn kho	140		235.105.984.634	253.464.604.240
1. Hàng tồn kho	141	V.3	235.105.984.634	253.464.604.240
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		507.542.030	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	-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	495.277.500	324.130.309

Tài sản	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		74.855.728.148	106.481.309.566
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		-	-
II- Tài sản cố định	220		42.776.980.965	47.424.867.099
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	217.706.374	4.988.872.134
- Nguyên giá	222		2.119.242.940	11.512.440.420
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.901.536.566)	(6.523.568.286)
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		8.900.110.000	8.821.770.000
1. Đầu tư tư vào Công ty con	251		8.000.000.000	8.000.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên danh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	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		1.488.463.751	2.625.172.752
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		962.663.751	2.099.372.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		525.800.000	525.800.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		329.610.193.142	395.129.769.673

Nguồn vốn	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		155.569.535.128	220.865.921.876
I- Nợ ngắn hạn	310		103.861.729.195	193.675.706.575
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	52.035.188.985	124.657.212.024
2. Phải trả cho người bán	312		7.140.772.023	9.348.264.353
3. Người mua trả tiền trước	313		6.327.913.838	21.133.265.537
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	8.199.370.611	12.306.184.675
5. Phải trả người lao động	315		179.331.716	386.857.769
6. Chi phí phải trả	316	V.13	5.570.543.959	5.036.665.890
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	22.941.284.330	18.958.060.326
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.467.323.733	1.849.196.001
II- Nợ dài hạn	330		51.707.805.933	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		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		41.590.909	20.523.987.373
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		174.040.658.014	174.263.847.797
I- Vốn Chủ sở hữu	410	V.15	174.040.658.014	174.263.847.797
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		8.446.023.235	7.851.989.018
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		329.610.193.142	395.129.769.673

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			-	-

Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Trần Thị Thúy



Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Chính

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)
Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Mã	TM	Quý 4/2013		Lũy kế từ đầu năm đến quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.17	38.093.586.675	8.585.941.106	94.087.466.155	85.176.061.470
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		38.093.586.675	8.585.941.106	94.087.466.155	85.176.061.470
4. Giá vốn hàng bán	11	V.18	23.760.944.089	6.881.143.842	73.589.553.309	72.399.886.618
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.332.642.586	1.704.797.264	20.497.912.846	12.776.174.852
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.19	686.638	141.402.164	57.994.048	793.608.617
7. Chi phí tài chính	22	V.20	8.078.700.280	2.735.642.170	14.368.357.394	9.104.929.858
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		8.078.700.280	2.735.642.170	14.368.357.394	9.104.929.858
8. Chi phí bán hàng	24		1.363.636	28.195.854	410.454.545	316.832.877
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.415.133.594	888.481.695	4.725.185.717	4.276.383.042
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		3.838.131.714	(1.806.120.291)	1.051.909.238	(128.362.308)
11. Thu nhập khác	31		145.794.547	745.499.864	1.481.997.155	899.438.228
12. Chi phí khác	32		765.928.729	138.487.573	1.503.182.586	440.246.035
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(620.134.182)	607.012.291	(21.185.431)	459.192.193
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.217.997.532	(1.199.108.000)	1.030.723.807	330.829.885
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		218.321.212	(244.972.328)	436.689.590	196.308.844
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.999.676.320	(954.135.672)	594.034.217	134.521.041

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy

5

Vũng Tàu ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC
VŨNG TÀU
Nguyễn Văn Chính

Nguyễn Văn Chính

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

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	MS	TM	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			-	-
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		77.184.774.686	89.267.563.157
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.617.143.751)	(6.973.079.863)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(101.052.350)	(1.648.828.601)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(14.038.274.139)	(21.582.481.007)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.003.751.138)	(2.476.868.811)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		60.268.483.397	120.184.870.716
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(23.826.471.018)	(24.044.466.042)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		92.866.565.687	152.726.709.549
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		(71.935.623)	136.057.187
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(78.340.000)	-
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)	(3.597.506.824)
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		43.067.148	267.953.770
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(185.548.475)	(3.193.495.867)
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		10.251.383.285	47.947.075.537
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(103.316.791.093)	(188.078.252.402)
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		(93.065.407.808)	(154.312.318.865)
- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(384.390.596)	(4.779.105.183)
- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		630.716.254	5.409.821.437
- 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		246.325.658	630.716.254

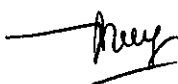
Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

Q.Kế toán trưởng



Trần Thị Thúy



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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:

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
- 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 thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế 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*

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

	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
1. TIỀN		
Tiền mặt	230.532.549	71.068.266
Tiền gửi ngân hàng	15.793.109	559.647.988
Các khoản tương đương tiền		
Tổng cộng	246.325.658	630.716.254
2. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC		
Phải thu của khách hàng	17.574.575.564	29.773.536.506
Trả trước cho người bán	2.252.335.366	5.805.324.850
Các khoản phải thu khác	573.997.462	119.276.183
Dự phòng các khoản phải thu	(1.506.295.720)	(2.171.868.462)
Tổng cộng	18.894.612.672	33.526.269.077
3. HÀNG TỒN KHO		
Hàng gửi đi bán	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	23.239.190	264.219.498
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	235.082.745.444	253.200.384.742
Tổng cộng	235.105.984.634	253.464.604.240
4. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC		
Thuế TNDN	-	-
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-
Tổng cộng	-	-
5. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Tạm ứng	-	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	495.277.500	324.130.309
Tổng cộng	495.277.500	324.130.309

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 quý	9.251.515.845	301.667.503	1.112.564.000	846.693.072		11.512.440.420
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)	(61.667.503)	(1.112.564.000)	(190.909.319)	-	(9.393.197.480)
<i>Bao gồm:</i>						
- Thanh lý	(8.028.056.658)	(61.667.503)	(1.112.564.000)	(190.909.319)	-	(9.393.197.480)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	1.223.459.187	240.000.000	-	655.783.753	-	2.119.242.940
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	4.773.716.601	245.480.004	795.886.576	708.485.105	-	6.523.568.286
2. Khấu hao trong kỳ	186.986.279	36.000.000	69.535.250	74.206.132	-	366.727.661
<i>Bao gồm:</i>						
- Khấu hao trong kỳ	186.986.279	36.000.000	69.535.250	74.206.132	-	366.727.661
3. Giảm trong kỳ	(3.885.267.904)	(61.667.503)	(865.421.826)	(176.402.148)	-	(4.988.759.381)
<i>Bao gồm:</i>						
- Thanh lý, nhượng bán	(3.885.267.904)	(61.667.503)	(865.421.826)	(176.402.148)	-	(4.988.759.381)
4. Số dư cuối kỳ	1.075.434.976	219.812.501	-	606.289.089	-	1.901.536.566
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu năm	4.477.799.244	56.187.499	316.677.424	138.207.967	-	4.988.872.134
2. Tại ngày cuối kỳ	148.024.211	20.187.499	-	49.494.664	-	217.706.374

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ 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 kỳ	-	-	-
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
II. Giá trị hao mòn lũy kế			
1. Số dư đầu kỳ	445.807.800	15.843.750	461.651.550
2. Số tăng trong kỳ	89.161.560	31.687.500	120.849.060
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	534.969.360	47.531.250	582.500.610
III. Giá trị còn lại			
1. Tại ngày đầu kỳ	10.154.945.205	110.906.250	10.265.851.455
2. Tại ngày cuối kỳ	10.065.783.645	79.218.750	10.145.002.395

8. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu quý	Tăng trong quý	Giảm trong quý	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	1/1/2013
	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 Ngoại Thương	32.847.247.385	42.087.280.812
- Vay cá nhân	552.249.831	1.236.809.314
- Nợ dài hạn đến hạn trả		10.000.000.000
Tổng cộng	52.035.188.985	124.657.212.024
12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.733.127.796	1.980.449.015
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.174.013.993	6.741.075.541
Thuế thu nhập cá nhân	22.848.249	15.279.546
Thuế tài nguyên		
Tiền thuế đất	3.269.380.573	3.569.380.573
Các loại thuế khác		
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
Tổng cộng	8.199.370.611	12.306.184.675

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
- Trích trước tiền phạt chậm nộp thuế	1.076.357.439	-
- Phí kiểm toán Báo cáo tài chính	55.000.000	95.000.000
- Trích trước lãi vay Ngân hàng Ngoại Thương Vũng Tàu	277.500.882	
Tổng cộng	5.570.543.959	5.036.665.890

14.CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC	31/12/2013	1/1/2013
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn		48.577.207
- Bảo hiểm xã hội		4.195.074
- Bảo hiểm y tế		19.112.364
- Bảo hiểm thất nghiệp		363.770
- Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.1	3.415.215.609	3.330.850.310
- Công ty CP 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 Goldsea	12.797.441.020	10.861.312.078
- Phí bảo trì + LPTB 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 gttg chưa xuất hóa đơn	328.719.041	328.719.041
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	287.593.051	287.758.346
Tổng cộng	22.941.284.330	18.958.060.326

15. 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	-

16. 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	7.954.625.483	173.549.260.262
Tăng vốn góp trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong quý 3/2013	-	-	-	-	-	-	(2.508.278.568)	(2.508.278.568)
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	5.446.346.915	171.040.981.694
Tăng vốn trong quý này	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong quý này	-	-	-	-	-	-	2.999.676.320	2.999.676.320
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	8.446.023.235	174.040.658.014

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	<u>145.047.620.000</u>	<u>145.047.620.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2013

	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

17. 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	2.562.564.578	4.102.354.855
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>38.093.586.675</u>	<u>8.585.941.106</u>

18. 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	5.096.177.474	4.102.354.855
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>23.733.825.419</u>	<u>6.881.143.842</u>

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
Chiết khấu	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	686.638	141.402.164
Tổng cộng	<u>686.638</u>	<u>141.402.164</u>

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2013 VND	Quý 4 năm 2012 VND
- Lãi vay	8.078.700.280	2.735.642.170
- Lãi trả chậm	-	-
- Thuế TNCN từ đầu tư vốn	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Tổng cộng	<u>8.078.700.280</u>	<u>2.735.642.170</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 Quý 4 năm 2013 (đơn vị tính: đồng):

Hội đồng quản trị:	61.500.000
Ban Giám đốc:	44.841.000
Ban kiểm soát:	18.900.000

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	77,86%	73,54%
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	22,14%	26,46%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	45,62%	56,39%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	52,96%	43,61%
Tỷ suất sinh lời		
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	8,52%	
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	7,93%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,92%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	1,73%	

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	2.999.676.320	-954.135.672	

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. Doanh thu Quý này chủ yếu là từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đầu tư

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy

Q.Kế toán trưởng

Trần Thị Thúy

Trần Thị Thúy

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Chính

