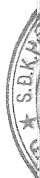


Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*

và Báo cáo của Ban Giám đốc



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 27

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN 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 2012.

CÔNG TY

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; sàn 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:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1: Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng. Trụ sở tại 01D14 Lương Thế Vinh, phường 9, thành phố Vũng Tàu.
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2: Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng. Trụ sở tại 4/37 Kha Vạn Cân, phường 9, thành phố Vũng Tàu.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên báo cáo tài chính.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Lợi nhuận thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty là **134.521.041** đồng.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong năm và đến ngày báo cáo này bao gồm:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- | | |
|-------------------------|--|
| • Ông Lê Hồng Đức | Chủ tịch |
| • Ông Nguyễn Văn Chính | Thành viên |
| • Ông Hoàng Đình Lợi | Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Nguyễn Hoàng Long | Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Nguyễn Thanh Hải | Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Đinh Mạnh Hồng | Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Nguyễn Văn Lam | Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Bà Đinh Thị Hiền | Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |

BAN GIÁM ĐỐC

- | | |
|------------------------|--|
| • Ông Nguyễn Văn Chính | Tổng Giám đốc, bổ nhiệm từ ngày 9 tháng 5 năm 2012 |
| • Ông Ngô Thế Quang | Phó Tổng Giám đốc |
| • Ông Lê Hồng Đức | Tổng Giám đốc, miễn nhiệm từ ngày 9 tháng 5 năm 2012 |

BAN KIỂM SOÁT

- | | |
|----------------------|--|
| • Ông Lưu Ngọc Thanh | Trưởng ban |
| • Ông Vũ Văn Hà | Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Hoàng Mạnh Huy | Thành viên, bổ nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Ông Lê Văn Toàn | Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |
| • Bà Lại Thị Huệ | Thành viên, miễn nhiệm từ ngày 28 tháng 4 năm 2012 |

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2013

Số: 13-2-032/CPAHANOI/HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (“Công ty”) gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (“Báo cáo tài chính”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2013, từ trang 5 đến trang 27 kèm theo.

Việc lập các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Tô Quang Tùng
Giám đốc chi nhánh
Số đăng ký: 0270/KTV

Hồ Đình Phúc
Kiểm toán viên
Số đăng ký: 1268/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2013

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		288.648.460.107	331.923.766.184
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	630.716.254	6.055.267.286
1. Tiền	111		630.716.254	909.821.437
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.145.445.849
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		33.526.269.077	51.110.578.481
1. Phải thu khách hàng	131		29.773.536.506	36.571.034.098
2. Trả trước cho người bán	132		5.805.324.850	14.600.448.353
3. Các khoản phải thu khác	135	4	119.276.183	2.110.964.492
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.171.868.462)	(2.171.868.462)
III. Hàng tồn kho	140		253.464.604.240	272.483.953.654
1. Hàng tồn kho	141	5	253.464.604.240	272.483.953.654
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.026.870.536	2.273.966.763
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	28.678.238	20.893.446
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		674.061.989	498.566.008
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	324.130.309	1.754.507.309
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		106.481.309.566	80.897.827.713
I. Tài sản cố định	220		47.424.867.099	61.065.204.517
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	4.988.872.134	5.722.173.291
- Nguyên giá	222		11.512.440.420	11.629.574.395
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.523.568.286)	(5.907.401.104)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	10.265.851.455	10.244.106.765
- Nguyên giá	228		10.727.503.005	10.600.753.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(461.651.550)	(356.646.240)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	32.170.143.510	45.098.924.461
II. Bất động sản đầu tư	240	11	47.609.499.715	9.905.683.023
- Nguyên giá	241		49.922.012.362	10.821.530.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.312.512.647)	(915.847.097)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	8.821.770.000	8.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.000.000.000	8.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		821.770.000	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		2.625.172.752	1.926.940.173
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.099.372.752	1.401.140.173
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		525.800.000	525.800.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		395.129.769.673	412.821.593.897

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		220.865.921.876	223.395.293.867
I. Nợ ngắn hạn	310		193.675.706.575	216.367.340.918
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	124.657.212.024	146.346.963.984
2. Phải trả người bán	312		9.348.264.353	17.609.338.133
3. Người mua trả tiền trước	313		21.133.265.537	15.367.415.265
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	12.306.184.675	12.201.678.484
5. Phải trả người lao động	315		386.857.769	357.119.000
6. Chi phí phải trả	316	16	5.036.665.890	6.683.451.215
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	17	18.958.060.326	14.646.070.507
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.849.196.001	3.155.304.330
II. Nợ dài hạn	330		27.190.215.301	7.027.952.949
1. Phải trả dài hạn khác	333	18	6.666.227.928	6.049.549.324
3. Doanh thu chưa thực hiện	338	19	20.523.987.373	978.403.625
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		174.263.847.797	189.426.300.030
I. Vốn chủ sở hữu	410		174.263.847.797	189.426.300.030
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	20	11.294.040.936	11.294.040.936
3. Cổ phiếu quỹ	414	20	(3.095.465.872)	(3.095.465.872)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	20	10.704.519.224	10.704.519.224
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	20	2.009.089.012	1.823.117.133
6. Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	20	452.055.479	359.069.539
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	7.851.989.018	23.293.399.070
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		395.129.769.673	412.821.593.897



Trần Thị Thu Bình
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2013

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	85.176.061.470	172.635.593.561
2. Các khoản giảm trừ	03		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		85.176.061.470	172.635.593.561
4. Giá vốn hàng bán	11	22	72.399.886.618	134.728.284.093
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.776.174.852	37.907.309.468
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	793.608.617	4.113.496.665
7. Chi phí tài chính	22	24	9.104.929.858	12.002.162.185
- Trong đó: Lãi vay		23	9.104.929.858	12.002.162.185
8. Chi phí bán hàng	24		316.832.877	181.837.219
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.276.383.042	5.635.512.469
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(128.362.308)	24.201.294.260
11. Thu nhập khác	31	25	899.438.228	2.738.525.147
12. Chi phí khác	32	26	440.246.035	844.386.086
13. Lợi nhuận khác	40		459.192.193	1.894.139.061
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		330.829.885	26.095.433.321
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	196.308.844	38.937.311.035
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(32.130.610.055)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		134.521.041	19.288.732.341
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		9	1.405



Trần Thị Thu Bình
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2013

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

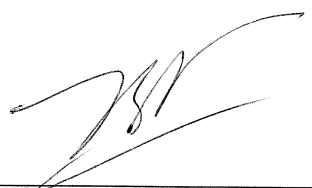
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		330.829.885	26.095.433.321
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		2.215.653.302	1.446.468.257
- Chi phí dự phòng	03		-	550.140.400
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(749.826.266)	(5.840.937.283)
- Chi phí lãi vay	06		9.104.929.858	12.002.162.185
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.901.586.779	34.253.266.880
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		18.839.190.423	(11.117.742.126)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		14.013.544.056	46.710.376.496
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		22.747.048.265	(55.942.963.936)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(706.017.371)	192.283.314
- Tiền lãi vay đã trả	13		(22.856.602.808)	(26.556.651.333)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.476.868.811)	(15.399.886.627)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.421.939.603)	(4.300.112.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.039.940.930	(32.161.430.135)
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		(7.565.436.619)	(14.205.825.505)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.796.636.364
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(821.770.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		793.608.617	4.113.496.665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.593.598.002)	(8.295.692.476)

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

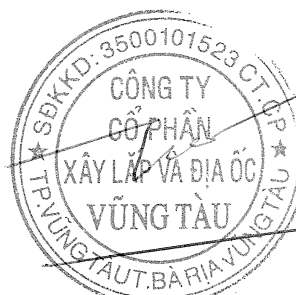
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
(theo phương pháp gián tiếp)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị: đồng Việt Nam

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		-	14.805.060.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành nhận vốn góp của chủ sở hữu	32		-	(11.095.465.872)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		175.032.337.766	249.553.580.047
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(196.722.089.726)	(232.512.233.066)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.181.142.000)	(14.504.762.000)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	40		(35.870.893.960)	6.246.179.109
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(5.424.551.032)	(34.210.943.502)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.055.267.286	40.266.210.788
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	630.716.254	6.055.267.286



Trần Thị Thu Bình
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2013

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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; sàn 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:

- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1: Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng. Trụ sở tại 01D14 Lương Thế Vinh, phường 9, thành phố Vũng Tàu.
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2: Vốn điều lệ đăng ký 6 tỷ đồng, trong đó công ty mẹ góp 4 tỷ đồng. Trụ sở tại 4/37 Kha Vạn Cân, phường 9, thành phố Vũng Tàu.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán đăng ký áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thay đổi trong các chính sách kế toán

Việc ghi nhận “Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm” được thay đổi như sau:

Trước năm 2012, Công ty trích Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm theo mức trích 3% trên quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội. Theo Thông tư số 180/2012/TT-BTC, (“Thông tư 180”) do Bộ Tài Chính Ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp thì phát sinh trợ cấp mất việc làm doanh nghiệp được hạch toán khoản chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động theo qui định tại Thông tư này vào chi phí quản lý doanh nghiệp và được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của doanh nghiệp.

Riêng năm 2012, doanh nghiệp được sử dụng số dư Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm đã trích lập theo qui định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 8 năm 2003 của Bộ Tài chính đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 (nếu có) để chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động. Nếu số dư Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ hoặc doanh nghiệp không có số dư Quỹ để chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu doanh nghiệp được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp tại thời điểm lập báo cáo tài chính năm và được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo qui định. Nếu Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm của doanh nghiệp còn số dư (sau khi đã chi trợ cấp mất việc làm trong năm 2012) doanh nghiệp hạch toán tăng thu nhập khác năm 2012 của doanh nghiệp.

Công ty đã không trích lập dự phòng trợ cấp mất việc làm từ năm 2012 và hoàn nhập toàn bộ số dư của Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm vào thu nhập trong năm tài chính 2012.

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc. Các đơn vị trực thuộc của Công ty hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc và Công ty được loại trừ khi lập báo cáo tài chính Công ty.

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 không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm cuối năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển, chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Tài sản cố định và khấu hao

Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản như sau:

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

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, 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.

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.

Chi phí trả trước dài hạn

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hóa được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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 phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Thuế

Thuế hiện hành

Thuế phải nộp cho năm hiện hành được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày cuối niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	71.068.266	205.471.449
Tiền gửi ngân hàng	559.647.988	704.349.988
Các khoản tương đương tiền	-	5.145.445.849
Tổng cộng	630.716.254	6.055.267.286

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc mua 100.000 cổ phần của BIDV	-	185.000.000
Phải thu bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.367.221	14.671.807
Lệ phí trước bạ các căn hộ đã bán	82.705.700	442.955.600
Phải thu thuế GTGT đầu vào	-	1.430.628.470
Phải thu khác	35.203.262	37.708.615
Tổng cộng	119.276.183	2.110.964.492

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	27.476.108	98.614.274
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	253.437.128.132	272.385.339.380
+ Công trình	3.915.509.762	3.733.727.943
+ Bất động sản	249.521.618.370	268.651.611.437
Tổng cộng	253.464.604.240	272.483.953.654

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	28.678.238	20.893.446
Tổng cộng	28.678.238	20.893.446

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	324.130.309	1.754.507.309
Tổng cộng	324.130.309	1.754.507.309

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	9.251.515.845	301.667.503	1.135.339.000	941.052.047	11.629.574.395
Tăng trong năm	-	-	-	24.463.636	24.463.636
Giảm trong năm	-	-	(22.775.000)	(118.822.611)	(141.597.611)
Số dư cuối năm	<u>9.251.515.845</u>	<u>301.667.503</u>	<u>1.112.564.000</u>	<u>846.693.072</u>	<u>11.512.440.420</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.377.245.806	209.480.004	634.505.934	686.169.360	5.907.401.104
Tăng trong năm	396.470.795	36.000.000	170.300.850	111.210.797	713.982.442
Giảm trong năm	-	-	(8.920.208)	(88.895.052)	(97.815.260)
Số dư cuối năm	<u>4.773.716.601</u>	<u>245.480.004</u>	<u>795.886.576</u>	<u>708.485.105</u>	<u>6.523.568.286</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	<u>4.874.270.039</u>	<u>92.187.499</u>	<u>500.833.066</u>	<u>254.882.687</u>	<u>5.722.173.291</u>
Tại ngày cuối năm	<u>4.477.799.244</u>	<u>56.187.499</u>	<u>316.677.424</u>	<u>138.207.967</u>	<u>4.988.872.134</u>

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	-	10.600.753.005
Tăng trong năm	-	126.750.000	126.750.000
Số dư cuối năm	<u>10.600.753.005</u>	<u>126.750.000</u>	<u>10.727.503.005</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	356.646.240	-	356.646.240
Khấu hao trong năm	89.161.560	15.843.750	105.005.310
Số dư cuối năm	<u>445.807.800</u>	<u>15.843.750</u>	<u>461.651.550</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	<u>10.244.106.765</u>	-	<u>10.244.106.765</u>
Tại ngày cuối năm	<u>10.154.945.205</u>	<u>110.906.250</u>	<u>10.265.851.455</u>

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn 3 sao tại 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	32.170.143.510	22.053.284.937
Kho bãi cụm cảng Phú Mỹ	-	23.045.639.524
Tổng cộng	32.170.143.510	45.098.924.461

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Chợ huyện Tân Thành	Kho bãi cảng Phú Mỹ	Tầng 1 và 2 chung cư Phan Chu Trinh	Tầng chung cư 22 tầng Thùy Vân	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	4.084.302.123	2.354.169.799	4.383.058.198	-	10.821.530.120
Tăng trong năm	-	23.093.338.524	-	16.007.143.718	39.100.482.242
Số dư cuối năm	<u>4.084.302.123</u>	<u>25.447.508.323</u>	<u>4.383.058.198</u>	<u>16.007.143.718</u>	<u>49.922.012.362</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	496.377.019	68.825.422	350.644.656	-	915.847.097
Khấu hao trong năm	286.258.524	561.584.678	175.322.328	373.500.020	1.396.665.550
Số dư cuối năm	<u>782.635.543</u>	<u>630.410.100</u>	<u>525.966.984</u>	<u>373.500.020</u>	<u>2.312.512.647</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	<u>3.587.925.104</u>	<u>2.285.344.377</u>	<u>4.032.413.542</u>	-	<u>9.905.683.023</u>
Tại ngày cuối năm	<u>3.301.666.580</u>	<u>24.817.098.223</u>	<u>3.857.091.214</u>	<u>15.633.643.698</u>	<u>47.609.499.715</u>

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Tỷ lệ sở hữu vốn	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con		8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	66,67%	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	66,67%	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác		821.770.000	-
Cổ phiếu Ngân hàng Đầu tư & Phát triển		821.770.000	-
Tổng cộng		8.821.770.000	8.821.770.000

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	257.899.246	518.469.447
Chi phí bán chung cư Gold Sea	885.511.554	882.670.726
Sửa chữa Khu du lịch Nghinh Phong	955.961.952	-
Tổng cộng	2.099.372.752	1.401.140.173

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	113.420.402.710	114.314.333.564
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu (a)	53.478.130.129	46.261.887.724
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ (b)	17.854.991.769	21.060.023.921
+ Ngân hàng Quân Đội – Vũng Tàu	-	18.062.570.597
+ Ngân hàng Ngoại Thương – Vũng Tàu (c)	42.087.280.812	28.929.851.322
Vay ngắn hạn cá nhân (d)	1.236.809.314	8.032.630.420
Nợ dài hạn đến hạn trả (e)	10.000.000.000	24.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	10.000.000.000	24.000.000.000
Tổng cộng	124.657.212.024	146.346.963.984

(a) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 03/2012/XLDO/HĐTĐ ngày 16/7/2012 với hạn mức 74 tỷ đồng, dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay là 13,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp và bảo lãnh bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi VND và ngoại tệ. Thời gian vay là 11 tháng.

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (b) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ bao gồm 2 hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng số 01/2011/600347/HD ngày 29/6/2011 và hợp đồng số 01/2012/600347/HD ngày 20/4/2012 dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 15,5%/năm đến 17%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản. Thời gian vay là 12 tháng.
- (c) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Ngoại Thương theo hợp đồng số 2011/VRC-HĐHM ngày 29/6/2011, Phụ lục số PL01/2012-HĐHM và số PL02/2012-HĐHM 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 12,5%/năm đến 15%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản. Thời hạn vay là 9 tháng.
- (d) Khoản vay của các cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động thi công các công trình xây dựng. Lãi suất 1,46%/tháng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không xác định thời hạn vay.
- (e) Nợ dài hạn đến hạn trả là khoản vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo Hợp đồng tín dụng số 01/09/600347/HĐTDTH ngày 12/11/2009 để đầu tư dự án xây dựng chung cư cao cấp Thùy Vân. Lãi suất vay từ 13,3%/năm đến 14,5%/năm. Thời hạn vay 36 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.980.449.015	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.741.075.541	9.021.635.508
Thuế thu nhập cá nhân	15.279.546	3.446.580
Thuê đất	3.569.380.573	3.075.875.436
Thuế khác	-	100.720.960
Tổng cộng	12.306.184.675	12.201.678.484

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu đất 52G đường 30/4, phường 11, Vũng Tàu	1.235.798.534	1.293.122.625
Lô A TTTM huyện Tân Thành	-	129.229.909
Khu đất 24 Phan Chu Trinh, phường 2, Vũng Tàu	50.000.000	50.000.000
Nhà liên kế lô B khu TTTM huyện Tân Thành	-	39.486.064
Công trình chung cư 16 tầng Phan Chu Trinh	712.211.011	775.744.086
Công trình chung cư 22 tầng Thùy Vân	2.943.656.345	3.625.706.158
Lãi vay ngân hàng Đầu tư & Phát triển - CN Phú Mỹ	-	514.098.994
Chi phí kiểm toán	95.000.000	95.000.000
Thuế phạt chậm nộp	-	161.063.379
Tổng cộng	5.036.665.890	6.683.451.215

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	48.577.207	19.657.167
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	3.330.850.310	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	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	10.861.312.078	11.632.017.948
Đặt cọc mua chung cư 22 tầng	-	683.000.000
Đặt cọc mua chung cư lô D Tân Thành	-	20.000.000
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	328.719.041	1.155.055.160
Phải trả khác	366.066.872	308.167.295
Tổng cộng	18.958.060.326	14.646.070.507

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí duy tu, sửa chữa chung cư 22 tầng đường Thùy Vân	6.666.227.928	6.049.549.324
Tổng cộng	6.666.227.928	6.049.549.324

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Quang Minh	17.532.544.989	-
Các Công ty khác	2.991.442.384	978.403.625
Tổng cộng	20.523.987.373	978.403.625

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

	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 chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	101.169.100.000	10.016.770.936	-	3.523.128.435	1.104.978.054	-	62.863.870.768
Tăng vốn trong năm	13.527.790.000	1.277.270.000	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	19.288.732.341
Giảm vốn trong năm	-	-	(3.095.465.872)	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	7.181.390.789	718.139.079	359.069.539	(8.258.599.407)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(44.855.492.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.590.695.395)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị, ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(2.154.417.237)
Số dư cuối 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 nay	-	-	-	-	-	-	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	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

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị: đồng Việt Nam

CỔ ĐÔNG	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn của cổ phần Nhà Nước	11.838.330.000	11.838.330.000
Vốn của cổ đông khác	133.209.290.000	133.209.290.000
Tổng cộng	145.047.620.000	145.047.620.000

c. Cổ phiếu

CỔ PHIẾU	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.504.762	14.504.762
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.504.762	14.504.762
Cổ phiếu quỹ	(323.620)	(323.620)
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(323.620)	(323.620)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.181.142	14.181.142
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.181.142	14.181.142

Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu.

21. DOANH THU

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	30.824.458.502	78.373.135.937
Doanh thu hoạt động xây dựng	46.042.597.003	88.215.221.153
Doanh thu cho thuê bất động sản	8.151.678.692	5.558.001.018
Doanh thu cung cấp dịch vụ	157.327.273	489.235.453
Tổng cộng	85.176.061.470	172.635.593.561

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

22. GIÁ VỐN

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	22.730.079.389	41.180.601.767
Giá vốn hoạt động xây dựng	45.873.881.094	90.048.493.988
Giá vốn cho thuê bất động sản	3.795.926.135	3.130.686.931
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	368.501.407
Tổng cộng	72.399.886.618	134.728.284.093

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi chậm thanh toán	793.608.617	4.113.496.665
Tổng cộng	793.608.617	4.113.496.665

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	9.104.929.858	12.002.162.185
Tổng cộng	9.104.929.858	12.002.162.185

25. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Bán tài sản	26.972.728	1.796.636.364
Đánh giá lại tài sản	-	816.240.050
Thu nhập khác	872.465.500	125.648.733
Tổng cộng	899.438.228	2.738.525.147

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

26. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Bán tài sản	8.521.877	69.195.746
Đánh giá lại tài sản	-	703.152.377
Chi phí khác	431.724.158	72.037.963
Tổng cộng	440.246.035	844.386.086

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	330.829.885	26.095.433.321
Các khoản điều chỉnh tăng	364.400.000	129.653.810.817
Thu nhập chịu thuế	695.229.885	155.749.244.138
Thu nhập tính thuế	695.229.885	155.749.244.138
Chi phí thuế TNDN hiện hành	196.308.844	38.937.311.035

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.299.479.185	137.725.712.684
Chi phí nhân công	3.734.981.786	9.851.645.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.216.532.302	927.646.723
Chi phí dịch vụ mua ngoài	512.642.489	1.293.118.259
Chi phí khác bằng tiền	3.440.313.336	13.596.619.366
Tổng cộng	62.203.949.098	163.394.742.597

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm kế toán, Công ty có phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên có liên quan như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

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	Thi công xây lắp và dịch vụ	17.456.307.076
		Nhận tiền vay	2.357.104.977
		Trả tiền vay	703.504.882
		Lãi vay phải trả	498.018.682
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Thi công xây lắp và dịch vụ	32.952.183.426
		Nhận tiền vay	14.985.331.047
		Trả tiền vay	5.901.206.267
		Lãi vay phải thu	226.149.456
		Lãi vay phải trả	98.471.383

Tại ngày kết thúc năm kế toán, công nợ phải thu và phải trả với các bên có liên quan như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Công ty có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/phải thu
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Trả trước tiền thi công xây lắp	3.214.322.990
		Phải trả tiền vay	(3.330.850.310)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Phải trả tiền thi công xây lắp	(4.988.924.580)
		Thuế giá trị gia tăng phải trả	14.899.273
		Phải trả tiền vay	(3.194.361.881)

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Thuyết minh báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính)

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
Thành viên Hội đồng quản trị	378.183.992	539.500.000
Ban Giám đốc	384.457.000	720.000.000
Ban kiểm soát	86.400.000	91.200.000
Cộng	849.040.992	1.350.700.000



Trần Thị Thu Bình
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2013