

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

đã được kiểm toán

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05-31
Bảng cân đối kế toán	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09-31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty tại 37 Đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KIỂM SOÁT GỒM:

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này gồm:

Ông: Trịnh Hàng	Chủ tịch
Ông: Hồ Thanh Côn	Ủy viên
Ông: Trần Thái Hoà	Ủy viên
Ông: Võ Thành Tài	Ủy viên
Ông: Triệu Bảo Kim	Ủy viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã điều hành trong năm và tại ngày lập báo cáo này gồm:

Ông: Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 15/03/2013
Ông: Trịnh Hàng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 15/03/2013
Ông: Võ Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 15/03/2013
Ông: Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát gồm:

Ông: Đặng Xuân Trường	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Thế Thương	Thành viên
Bà: Vũ Thị Hương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nếu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn
Tổng Giám đốc

Bà Rịa Vũng Tàu, ngày 10 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được lập ngày 10 tháng 03 năm 2014, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Cát Thị Hà
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0725-2013-002-1
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2014



Nguyễn Thị Minh Hạnh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0904-2013-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.134.874.799.330	1.040.896.264.845
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	9.263.485.669	1.210.255.916
111	1. Tiền		9.263.485.669	1.210.255.916
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu		405.893.662.557	452.671.400.957
131	1. Phải thu của khách hàng		154.053.882.849	192.467.689.638
132	2. Trả trước cho người bán		47.536.580.876	52.684.327.351
135	5. Các khoản phải thu khác	4	204.303.198.832	207.519.383.968
140	IV. Hàng tồn kho	5	689.151.828.434	559.845.060.322
141	1. Hàng tồn kho		689.151.828.434	559.845.060.322
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.565.822.670	27.169.547.650
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.772.663.081	18.658.463.205
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6	5.969.362.653	1.998.724.389
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	7	4.823.796.936	6.512.360.056
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		462.419.248.697	480.989.581.060
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		314.520.604.622	303.589.370.412
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	32.523.245.729	38.245.128.642
222	- Nguyên giá		58.349.106.262	60.398.348.565
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(25.825.860.533)	(22.153.219.923)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	9	6.992.456.040	8.157.865.360
225	- Nguyên giá		9.323.274.680	9.323.274.680
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.330.818.640)	(1.165.409.320)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	20.866.599.604	20.939.996.648
228	- Nguyên giá		21.419.524.000	21.444.524.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(552.924.396)	(504.527.352)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	254.138.303.249	236.246.379.762
240	III. Bất động sản đầu tư	12	15.562.654.545	15.562.654.545
241	- Nguyên giá		15.562.654.545	15.562.654.545
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		131.943.307.140	161.544.978.140
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	108.128.456.640	105.330.127.640
258	3. Đầu tư dài hạn khác	14	23.814.850.500	56.214.850.500
260	V. Tài sản dài hạn khác		392.682.390	292.577.963
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	392.682.390	292.577.963
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.597.294.048.027	1.521.885.845.905

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.237.053.156.225	1.158.928.566.641
310	I. Nợ ngắn hạn		876.734.572.431	895.954.558.389
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	172.587.797.722	266.271.430.671
312	2. Phải trả cho người bán		149.663.808.849	151.870.036.424
313	3. Người mua trả tiền trước		32.817.633.010	25.655.169.101
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	145.099.281.948	3.439.735.628
315	5. Phải trả người lao động		1.439.182.761	1.655.806.000
316	6. Chi phí phải trả	18	10.956.320.835	136.145.288.511
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	365.637.702.123	312.458.997.013
323	11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		(1.467.154.817)	(1.541.904.959)
330	II. Nợ dài hạn		360.318.583.794	262.974.008.252
334	4. Vay và nợ dài hạn	20	358.568.583.795	261.224.008.253
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		1.749.999.999	1.749.999.999
400	B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		360.240.891.802	362.957.279.264
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	21	360.240.891.802	362.957.279.264
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.035.484.756	2.035.484.756
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		3.056.968.846	2.463.226.481
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		2.626.918.076	2.355.187.978
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.626.918.076	2.355.187.978
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.581.011.954	5.434.601.977
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.597.294.048.027	1.521.885.845.905

Lập ngày 10 tháng 03 năm 2014

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Vy Thùy

Lê Vy Thùy

Hồ Thanh Côn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	236.548.170.589	327.544.982.655
02	2. Các khoản giảm trừ	23	11.783.025.819	1.830.882.455
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	224.765.144.770	325.714.100.200
11	4. Giá vốn hàng bán	25	201.026.193.522	309.712.038.144
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.738.951.248	16.002.062.056
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	2.347.894.555	6.633.117.253
22	7. Chi phí tài chính	27	10.725.297.100	3.816.925.748
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.725.297.100	3.816.925.748
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.243.620.975	12.658.642.004
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.117.927.728	6.159.611.557
31	11. Thu nhập khác	28	2.502.031.313	605.483.277
32	12. Chi phí khác	29	182.423.587	390.537.876
40	13. Lợi nhuận khác		2.319.607.726	214.945.401
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.437.535.454	6.374.556.958
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	1.856.523.500	939.954.981
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.581.011.954	5.434.601.977

Nguyễn Văn

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Lê Vy Thùy

Lập ngày 10 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		306.016.794.437	319.144.078.709
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(267.643.306.513)	(270.391.505.890)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(17.593.557.402)	(14.602.827.169)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(20.407.249.453)	(42.122.167.549)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.805.147.052)	(48.186.660)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		102.100.000	2.119.500.093
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.443.350.794)	(9.247.572.005)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.773.716.777)	(15.148.680.471)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác		(17.944.332.577)	(48.437.042.613)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		24.000.000	130.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.798.329.000)	(1.018.850.500)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.884.665.514	2.135.067.716
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.166.003.937	(47.190.825.397)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		173.225.088.312	221.170.243.088
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(168.576.101.616)	(157.693.231.422)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(988.044.103)	(1.648.132.232)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.660.942.593	61.828.879.434
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		8.053.229.753	(510.626.434)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<u>1.210.255.916</u>	<u>1.720.882.350</u>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>9.263.485.669</u>	<u>1.210.255.916</u>

Lập ngày 10 tháng 03 năm 2014

(Chữ ký)
(Chữ ký)

Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Lê Vy Thùy

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06 tháng 05 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty tại 37 Đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Vốn điều lệ của Công ty là 350.000.000.000 đồng; tương đương 35.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Xi nghiệp Cầu Đường	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Xây dựng
- Xi nghiệp Xây lắp	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Xây dựng

Công ty có các công ty con sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty Cổ phần Thành Chí	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
- Công ty TNHH Du lịch UDEC	Huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty TNHH MTV VinaGolf Quảng Nam (*)	TP Hội An - tỉnh Quảng Nam	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty TNHH VinaGolf Đà Lạt (*)	Số 4 Nguyễn Thị Minh Khai, P.1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

(*) Ghi chú: Đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 13

Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;

- Giáo dục nghề nghiệp;

- Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản; Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hoá xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển;

- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn; Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch; kinh doanh lữ hành nội địa; lữ hành quốc tế;
- Kinh doanh các sản phẩm dầu khí; Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình thiết bị dầu khí; Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí;
- Vận tải hành khách (kể cả vận chuyển khách du lịch);
- Xây dựng nhà ở, công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (đường, cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng), đường điện cao thế 15KV-25KV-35KV, các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố, các công trình cảng, cầu, cống các loại;
- Dọn dẹp, tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng);
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống công bê tông ly tâm, cột điện các loại;
- Dịch vụ sản giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi có đầy đủ điều kiện theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản);
- Tư vấn đầu tư./.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tân Thành thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở Á Châu và Khu nhà ở Phú Mỹ. Công tác đầu tư đã hoàn thành nhưng việc thanh quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa được thực hiện trong năm dẫn đến các quyền lợi và nghĩa vụ đang được theo dõi riêng biệt trên các khoản mục phải thu, phải trả khác. Các dự án bao gồm:

- Dự án khu nhà ở Á Châu theo hợp đồng hợp tác đầu tư & kinh doanh số 84/HĐ.UDEC.05 ngày 24/6/2005. Tỷ lệ góp vốn và phân chia doanh thu mỗi bên là 50%-50%. Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT theo dõi việc thực hiện dự án. Đến nay dự án đã tiêu thụ hết và còn một số khách hàng mua sản phẩm chưa thanh toán. Hai bên đang đối chiếu số liệu để làm biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

- Dự án khu nhà ở Phú Mỹ theo hợp đồng hợp tác đầu tư & kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 5/2/2004. Tỷ lệ góp vốn và phân chia doanh thu của Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT là 20%- Công ty Cổ phần Tân Thành là 80%. Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT theo dõi việc thực hiện dự án. Giai đoạn 1 của dự án đã thi công xong và bán sản phẩm nhà liền kề lô A,B,C. Giai đoạn 2 của dự án xây dựng nhà chung cư và các công trình phụ trợ khác chưa thực hiện.

Dự án chung cư Bầu Sen : Trong năm Công ty tiếp tục tập trung vốn cho việc triển khai dự án Bầu Sen đến nay đã thi công đến sàn 14/25 sàn. Do tình hình bất động sản vẫn trầm lắng đã ảnh hưởng đến việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty, ảnh hưởng đến chi phí sử dụng vốn của Công ty. Công ty đang thực hiện các thủ tục chuyển đổi dự án chung cư Bầu sen sang nhà ở xã hội

Do khó khăn chung của ngành xây dựng và bất động sản đã làm cho hiệu quả kinh doanh của công ty năm nay giảm sút so với năm trước. Bên cạnh đó trong năm 2013 Công ty cũng ngừng vốn hóa chi phí lãi vay cho các công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng hoặc bán cho người mua. Theo đó chi phí lãi vay phát sinh trong năm đã phản ánh vào kết quả kinh doanh tăng so với năm trước.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ được loại trừ.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . 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 gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7. Hàng tồn kho

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

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

Phương pháp xác định giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, công trình: theo chi phí thực tế phát sinh đến thời điểm lập báo cáo tài chính sau khi trừ đi giá vốn ước tính của phần công việc đã hoàn thành và chuyển doanh thu đến thời điểm lập báo cáo.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	46 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao	

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích.

Từ tháng 6 năm 2013, Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, theo đó Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng, đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sau chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn không quá 3 năm.

2.9. Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài nên không trích khấu hao.

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

2.11 . Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì 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.

2.12 . Chi phí trả trước

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

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

2.13 . 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 năm 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.

2.14 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết về chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức.

2.15 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.16 . Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

Công ty ghi nhận doanh thu theo khối lượng công việc hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính, hợp đồng bán căn hộ đã ký và đã thu được tiền của người mua căn hộ. Giá vốn của căn hộ được ước tính phù hợp với doanh thu đã ghi nhận trên cơ sở tổng chi phí ước tính phải bỏ ra để hoàn thành công trình. Chính sách này sẽ được áp dụng nhất quán trong thời gian thực hiện dự án.

2.17 . Ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

2.18 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế năm.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	516.038.903	729.770.371
Tiền gửi ngân hàng	8.747.446.766	480.485.545
	9.263.485.669	1.210.255.916

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	500.000.000
Phải thu Ban quản lý công trình Bà Rịa - Công trình TTTM Bà Rịa	2.047.278.364	1.334.404.320
Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tân Thành	178.423.414.212	180.823.414.212
	431.674.000	431.674.000
Chi nhánh Công ty CP Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen		
Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật cao ốc Bàu Sen	208.000.000	208.000.000
Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	300.103.100
Lãi chậm thanh toán phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành	2.354.824.075	2.354.824.075
Lãi chậm thanh toán phải thu Công ty Cổ phần Thành Chí	1.411.218.292	3.641.047.972
Cổ tức phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam	4.262.330.606	4.799.101.565
Cổ tức phải thu Công ty Cổ phần Thành Chí	530.540.202	530.540.202
Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51	1.323.216.000	1.323.216.000
Tạm ứng kinh phí chuẩn bị đầu tư đường 51C	255.969.812	255.969.812
Tạm ứng kinh phí Ban quản lý Công trình Trường Nguyễn Thanh Đăng	91.354.000	91.354.000
Thuế trước bạ phải thu người mua nhà	348.649.500	360.501.700
Phải thu khác	11.814.626.669	10.565.233.010
	204.303.198.832	207.519.383.968

5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.499.862.944	1.366.223.794
Chi phí SXKD dở dang (*)	683.055.074.181	556.278.022.596
Thành phẩm	1.198.523.396	2.200.813.932
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-
	689.151.828.434	559.845.060.322

(*) Trong đó các công trình lớn

<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	507.611.000.159	428.599.829.404
- Công trình khu chung cư Bàu Sen	505.037.379.347	423.844.148.255
- Công trình khu Nhà ở Phú Mỹ - Tân Thành	2.573.620.812	4.755.681.149

<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<i>175.444.074.022</i>	<i>127.678.193.192</i>
- Công trình Trung tâm huấn luyện Công an Bà Rịa	3.850.277.663	2.447.642.916
- Công trình Cụm B1 - Trung tâm hành chính tỉnh BRVT	13.272.102.813	19.569.594.107
- Công trình Trường chuyên Lê Quý Đôn	7.069.810.511	12.158.026.362
- Công trình Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	6.741.854.770	6.741.854.770
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	18.332.035.421	11.916.527.672
- Công trình Đường 7 Khu Công nghiệp Phú Mỹ	2.626.039.520	2.626.039.520
- Khu du lịch Hoa Anh Đào	-	1.002.685.537
- Khu đô thị mới Nam Quốc lộ 51	1.606.168.820	1.606.168.820
- Đường liên cảng Cái Mép - Thị Vải	3.112.292.415	2.903.831.793
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	24.865.119.674	6.762.022.957
- Công trình Đường D10 Khu du lịch Chí Linh	441.141.271	1.353.477.963
- Công trình Đường Liên Cảng Cái mép Thị vải	12.776.828.243	6.868.415.264
- Công trình San lấp mặt bằng kho Cảng Petec	14.706.604.101	7.169.802.075
- Công trình Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	19.485.888.541	7.289.023.384
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	-	4.434.144.752
- Công trình hồ chứa nước D3, D4	1.942.967.308	4.538.548.816
- Các công trình khác	44.614.942.951	28.290.386.484
	<u>683.055.074.181</u>	<u>556.278.022.596</u>

6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	5.608.610.983	1.637.972.719
Các loại thuế khác	360.751.670	360.751.670
	<u>5.969.362.653</u>	<u>1.998.724.389</u>

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng (*)	4.723.796.936	6.312.360.056
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.000.000	200.000.000
	<u>4.823.796.936</u>	<u>6.512.360.056</u>

(*) Chi tiết số dư nợ tạm ứng:

Tạm ứng tại Văn phòng	202.500.000	160.900.000
Tạm ứng tại Xí nghiệp Xây Lắp	2.990.392.300	1.429.200.600
Tạm ứng tại Xí nghiệp Cầu Đường	1.530.904.636	4.722.259.456
	<u>4.723.796.936</u>	<u>6.312.360.056</u>

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu năm	9.143.516.969	28.517.325.782	20.578.431.278	2.159.074.536	60.398.348.565
Tăng trong năm	-	-	-	52.409.090	52.409.090
- Mua sắm	-	-	-	52.409.090	52.409.090
Giảm trong năm	(144.861.050)	(367.762.871)	(96.930.000)	(1.492.097.472)	(2.101.651.393)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(96.930.000)	-	(96.930.000)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(144.861.050)	(367.762.871)	-	(1.492.097.472)	(2.004.721.393)
Số cuối năm	8.998.655.919	28.149.562.911	20.481.501.278	719.386.154	58.349.106.262
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	2.721.323.293	6.978.884.599	10.781.910.187	1.671.101.844	22.153.219.923
Tăng trong năm	487.887.856	2.571.917.950	2.079.973.205	177.113.299	5.316.892.310
- Trích khấu hao	487.887.856	2.571.917.950	2.079.973.205	177.113.299	5.316.892.310
Giảm trong năm	(40.158.803)	(336.224.751)	(78.755.638)	(1.189.112.508)	(1.644.251.700)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(78.755.638)	-	(78.755.638)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(40.158.803)	(336.224.751)	-	(1.189.112.508)	(1.565.496.062)
Số cuối năm	3.169.052.346	9.214.577.798	12.783.127.754	659.102.635	25.825.860.533
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	6.422.193.676	21.538.441.183	9.796.521.091	487.972.692	38.245.128.642
Số cuối năm	5.829.603.573	18.934.985.113	7.698.373.524	60.283.519	32.523.245.729
Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ đã dùng để đảm bảo các khoản vay:				18.482.853.215	VND
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				2.796.827.945	VND

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
Nguyên giá TSCĐ	
Số đầu năm	9.323.274.680
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	9.323.274.680
Hao mòn TSCĐ	
Số đầu năm	1.165.409.320
Tăng trong năm	1.165.409.320
- Trích khấu hao	1.165.409.320
Giảm trong năm	-
Số cuối năm	2.330.818.640
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	8.157.865.360
Số cuối năm	6.992.456.040

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ				
Số đầu năm	18.043.260.000	3.376.264.000	25.000.000	21.444.524.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(25.000.000)	(25.000.000)
- <i>Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC</i>	-	-	(25.000.000)	(25.000.000)
Số cuối năm	18.043.260.000	3.376.264.000	-	21.419.524.000
Hao mòn TSCĐ				
Số đầu năm	-	479.527.352	25.000.000	504.527.352
Tăng trong năm	-	73.397.044	-	73.397.044
- <i>Trích khấu hao</i>	-	73.397.044	-	73.397.044
Giảm trong năm	-	-	(25.000.000)	(25.000.000)
- <i>Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC</i>	-	-	(25.000.000)	(25.000.000)
Số cuối năm	-	552.924.396	-	552.924.396
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	18.043.260.000	2.896.736.648	-	20.939.996.648
Số cuối năm	18.043.260.000	2.823.339.604	-	20.866.599.604

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	254.138.303.249	236.246.379.762
- Công trình người Cao tuổi - Phước Hải	-	1.290.290.913
- Công trình Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Công trình Khách sạn Golf Phú Mỹ - Tân Thành	253.579.322.612	234.397.108.212
- Công trình Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Các công trình khác	31.951.000	31.951.000
	254.138.303.249	236.246.379.762

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Giá trị Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Mục đích nắm giữ: chờ để bán

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	Cổ phần	Cổ phần	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam	6.630.000	6.630.000	68.268.201.951	68.268.201.951
Công ty Cổ phần Thành Chí	2.289.000	2.289.000	28.537.082.305	28.537.082.305
Công ty TNHH Du Lịch UDEC	-	-	11.323.172.384	8.524.843.384
			108.128.456.640	105.330.127.640

Thông tin bổ sung về các công ty con tại ngày 31/12/2013

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích tại 31/12/2013	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại 31/12/2013	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	51,00%	51,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
Công ty Cổ phần Thành Chí	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	52,15%	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
Công ty TNHH Du Lịch UDEC (Vốn điều lệ 70 tỷ, quản lý Khách sạn Golf Phú Mỹ sau khi hoàn thành)	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 Cổ phần	01/01/2013 Cổ phần	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Góp vốn cổ phần vào:</i>			23.814.850.500	56.214.850.500
Công ty Cổ phần Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu	2.250.000	2.250.000	22.500.000.000	22.500.000.000
Công ty Cổ phần Cáp thoát nước Quảng Nam (1)	-	3.240.000	-	32.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	71.073	71.073	1.314.850.500	1.314.850.500
			23.814.850.500	56.214.850.500

(1) Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần theo mệnh giá.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Số dư đầu năm	292.577.963	5.696.265.112
Số tăng trong năm	3.331.703.410	206.473.751
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	(433.269.983)	(1.717.263.700)
Giảm khác trong năm (*)	(2.798.329.000)	(3.892.897.200)
Số dư cuối năm	392.682.390	292.577.963

(*) Giảm khác là phần chi phí chuyển thành vốn góp tại Công ty con Công ty TNHH Du lịch UDEC

Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	386.422.890	286.372.463
Chi phí bảo hiểm ô tô chờ phân bổ	6.259.500	6.205.500
	392.682.390	292.577.963

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn (*)	145.827.612.221	188.289.950.003
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 20)	25.644.000.000	76.644.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 20)	1.116.185.501	1.337.480.668
	<u>172.587.797.722</u>	<u>266.271.430.671</u>

(*) Thông tin bổ sung các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2013

Bên cho vay và số hợp đồng	Hạn mức vay	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối năm	Phương thức đảm bảo
NH Nông nghiệp và PTNT CN Bà Rịa Vũng Tàu - HĐ số 3500101308- 11.01/HĐTD	80.000.000.000	Thả nổi có điều chỉnh	12 tháng	66.587.142.899	Đảm bảo bằng tài sản
NHTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 01.UDEC/2013/HĐHM	115.000.000.000	Thả nổi có điều chỉnh	Đến 31/07/2014	72.440.469.322	Đảm bảo bằng tài sản
Vay cá nhân		Theo hợp đồng	Theo hợp đồng	6.800.000.000	Tín chấp
				<u>145.827.612.221</u>	

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.969.228.943	1.917.852.495
Thuế thu nhập cá nhân	40.330.988	64.138.116
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	141.631.977.000	-
Các khoản phí, lệ phí	1.457.745.017	1.457.745.017
	<u>145.099.281.948</u>	<u>3.439.735.628</u>

(*) Là tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 873/TB-CCT ngày 17/2/2012 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, hiện Công ty đang làm các thủ tục để chuyển đổi một phần Dự án Bàu Sen sang Dự án nhà ở xã hội và số thuế này sẽ thay đổi tùy theo việc phê duyệt của cấp có thẩm quyền cũng như quyết định của Cục thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công công trình	10.956.320.835	7.975.145.253
Tiền sử dụng đất Dự án Cao ốc Bàu Sen	-	127.468.776.704
Trích trước chi phí phải trả khác	-	701.366.554
	<u>10.956.320.835</u>	<u>136.145.288.511</u>

19 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	215.296.675	167.129.160
Bảo hiểm xã hội	39.883.686	48.466.625
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Các khoản phải trả phải nộp khác	324.982.462.960	271.843.342.426
<i>Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù</i>	<i>1.291.280.460</i>	<i>1.291.280.460</i>
<i>Chi phí khu Hoa Anh Đào - Tiền đền bù</i>	<i>2.003.851.599</i>	<i>2.003.851.599</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>190.539.780</i>	<i>-</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long</i>	<i>50.200.019.447</i>	<i>21.327.774.593</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và PTNN -CN BRVT</i>	<i>47.872.951.584</i>	<i>28.859.137.952</i>
<i>Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)</i>	<i>1.233.541.398</i>	<i>1.233.541.398</i>
<i>Thu lãi chậm thanh toán phải phân chia cho Công ty Cổ phần Tân Thành</i>	<i>3.847.955.927</i>	<i>3.847.955.927</i>
<i>Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51 - Công ty TNHH Đông Nam</i>	<i>7.481.370.000</i>	<i>7.481.370.000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Phú Mỹ</i>	<i>72.465.227.080</i>	<i>72.465.227.080</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu</i>	<i>18.547.075.290</i>	<i>18.547.075.290</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn xây dựng khu nhà ở Á Châu</i>	<i>81.000.000.000</i>	<i>81.000.000.000</i>
<i>Tiền đền bù khu Chí Linh</i>	<i>198.272.500</i>	<i>198.272.500</i>
<i>Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen</i>	<i>10.884.510</i>	<i>10.884.510</i>
<i>Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào</i>	<i>1.086.903.704</i>	<i>1.086.903.704</i>
<i>Công ty TV Thiết kế GTVT Phía Nam - Công trình Cảng Đông Xuyên</i>	<i>-</i>	<i>254.488.182</i>
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>29.212.190.470</i>	<i>26.545.171.642</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>8.340.399.211</i>	<i>5.690.407.589</i>
	<u>365.637.702.123</u>	<u>312.458.997.013</u>

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Vay dài hạn (*)</i>	358.568.583.795	260.583.508.971
Vay ngân hàng	358.402.583.795	260.273.508.971
Vay các đối tượng khác	166.000.000	310.000.000
<i>Nợ dài hạn (**)</i>	-	640.499.282
	<u>358.568.583.795</u>	<u>261.224.008.253</u>

() Thông tin bổ sung các khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2013*

Bên cho vay Số hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối năm	Đến hạn trả trong năm tới	Phương thức đảm bảo
Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL HĐ DD0079.10/HĐTD HM 300.000.000.000 đ	Thả nổi có điều chỉnh	72 tháng	206.995.000.000	-	Đảm bảo bằng Dự án Cao ốc Bầu Sen
Ngân hàng NN&PTNT CN BRVT - 100042.01/HĐTD HM 134.000.000.000 đ	Thả nổi có điều chỉnh	đến 09/06/2022	132.418.508.971	10.500.000.000	Đảm bảo bằng Khách sạn Golf Phú Mỹ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Bà Rịa Vũng Tàu HĐ01/2013/UDEC/HĐ TĐTH	11,5%	34 tháng	39.989.074.824	12.000.000.000	Không đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Bà Rịa Vũng Tàu HĐ 03. UDEC/2012/ HĐTD	14,5%	36 tháng	4.500.000.000	3.000.000.000	Đảm bảo bằng Trạm trộn bê tông nhựa nóng
Vay cá nhân	Thả nổi có điều chỉnh	40 tháng	310.000.000	144.000.000	Không đảm bảo
			<u>384.212.583.795</u>	<u>25.644.000.000</u>	

*(**) Thông tin bổ sung cho các khoản nợ dài hạn tại ngày 31/12/2013*

Thời hạn	Năm nay		Năm trước	
	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến dưới 5 năm	201.832.462	988.044.103	1.177.018.758	1.648.132.232

21 . NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	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 VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối (*)	Công vốn chủ sở hữu	
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	1.946.907.736	1.838.869.233	1.838.869.233	10.326.374.897	366.300.095.949	
Lợi nhuận phát sinh	-	-	-	-	-	-	5.434.601.977	5.434.601.977	
Quỹ tăng do phân phối lợi nhuận	-	-	-	516.318.745	516.318.745	516.318.745	-	1.548.956.235	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(10.326.374.897)	(10.326.374.897)	
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	2.463.226.481	2.355.187.978	2.355.187.978	5.434.601.977	362.957.279.264	
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	2.463.226.481	2.355.187.978	2.355.187.978	5.434.601.977	362.957.279.264	
Lợi nhuận phát sinh	-	-	-	-	-	-	1.581.011.954	1.581.011.954	
Quỹ tăng do phân phối lợi nhuận	-	-	-	593.742.365	271.730.098	271.730.098	-	1.137.202.561	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(5.434.601.977)	(5.434.601.977)	
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	2.035.484.756	(1.686.409.906)	3.056.968.846	2.626.918.076	2.626.918.076	1.581.011.954	360.240.891.802	

(*) Phân phối lợi nhuận

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên số 02/NQ.ĐHĐCĐ-UDEC ngày 23/3/2012		
Lợi nhuận sau thuế năm 2011		10.326.374.897
Trích Quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận 2011		(516.318.745)
Trích Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận 2011		(516.318.745)
Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2011		(516.318.745)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2011		(1.032.637.490)
Cổ tức năm 2011		(7.744.781.172)
Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên số 03/NQ.ĐHĐCĐ-UDEC ngày 25/4/2013		
Lợi nhuận sau thuế năm 2012	5.434.601.977	
Trích Quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận 2012	(271.730.098)	
Trích Quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận 2012	(593.742.365)	
Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2012	(271.730.098)	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2012	(1.630.380.588)	
Cổ tức năm 2012	(2.667.018.828)	

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %	VND	VND
Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)	67,69%	67,69%	236.911.920.000	236.911.920.000
Vốn góp của các cổ đông khác	32,31%	32,31%	113.088.080.000	113.088.080.000
			<u>350.000.000.000</u>	<u>350.000.000.000</u>
Số lượng cổ phiếu quỹ:			294.000	294.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	350.000.000.000	350.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	350.000.000.000	350.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	35.000.000	35.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành	35.000.000	35.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
+ Cổ phiếu phổ thông	34.706.000	34.706.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	294.000	294.000
+ Cổ phiếu phổ thông	294.000	294.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

22 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	157.891.919.089	208.762.876.292
Doanh thu bán thành phẩm	63.886.316.009	85.958.075.802
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14.769.935.491	32.574.982.651
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	249.047.910
	<u>236.548.170.589</u>	<u>327.544.982.655</u>

23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại hoạt động kinh doanh bất động sản	11.783.025.819	1.830.882.455
	<u>11.783.025.819</u>	<u>1.830.882.455</u>

24 . DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	157.891.919.089	208.762.876.292
Doanh thu thuần bán thành phẩm	63.886.316.009	85.958.075.802
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	2.986.909.672	30.744.100.196
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	-	249.047.910
	<u>224.765.144.770</u>	<u>325.714.100.200</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	145.971.906.757	206.073.335.263
Giá vốn của thành phẩm đã bán	60.236.923.133	78.443.606.719
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	3.956.756.684	26.790.044.737
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bị trả lại	(9.139.393.052)	(1.716.103.645)
Giá vốn cung cấp đã dịch vụ	-	121.155.070
	<u>201.026.193.522</u>	<u>309.712.038.144</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi	79.894.555	191.067.716
Lãi chậm thanh toán Trường Đại Học Hồng Bàng	-	3.641.047.972
Lãi chậm thanh toán Công ty Cổ phần Thành Chí	-	1.944.000.000
Cổ tức được chia từ Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Quảng Nam	2.268.000.000	857.001.565
	<u>2.347.894.555</u>	<u>6.633.117.253</u>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	10.725.297.100	3.816.925.748
	<u>10.725.297.100</u>	<u>3.816.925.748</u>

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu bán thanh lý tài sản cố định	24.000.000	336.363.636
Tiền điện cung cấp	137.433.212	155.997.600
Phạt vi phạm hợp đồng	-	87.434.601
Thu nhập từ hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	25.685.537
Thu nhập từ các khoản nợ xác định không phải trả	2.340.584.065	-
Thu nhập khác	14.036	1.903
	<u>2.502.031.313</u>	<u>605.483.277</u>

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	18.174.362	55.891.357
Phạt chậm nộp thuế	26.816.013	172.676.418
Tiền điện cung cấp	137.433.212	155.997.600
Chi phí khác	-	5.972.501
	<u>182.423.587</u>	<u>390.537.876</u>

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	3.437.535.454	6.374.556.958
Điều chỉnh các khoản:		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.268.000.000)	(2.801.001.565)
Các khoản chi phí không được trừ	166.940.261	228.800.666
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.336.475.715	3.802.356.059
Thu nhập hoạt động kinh doanh bất động sản kê khai riêng	7.426.093.999	3.660.568.934
Thu nhập hoạt động kinh doanh thông thường không bù trừ với hoạt động bất động sản	(6.089.618.284)	141.787.125
Thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.856.523.500	915.142.234
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động kinh doanh thông thường	-	35.446.781
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo Nghị quyết 29/2012/QH13	-	(10.634.034)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	<u>1.856.523.500</u>	<u>939.954.981</u>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.917.852.495	1.026.084.174
Số đã nộp trong năm	(1.805.147.052)	(48.186.660)
Số phải nộp cuối năm	<u>1.969.228.943</u>	<u>1.917.852.495</u>

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	143.812.826.669	165.304.268.857
Chi phí nhân công	37.720.690.273	38.042.468.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.555.698.674	5.243.676.640
Chi phí dịch vụ mua ngoài	92.785.933.815	97.759.635.712
Chi phí khác bằng tiền	22.986.521.324	6.906.318.068
	303.861.670.755	313.256.367.460

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2013		01/01/2013	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.263.485.669	-	1.210.255.916	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	358.357.081.681	-	399.987.073.606	-
Đầu tư dài hạn	23.814.850.500	-	56.214.850.500	-
	391.435.417.850	-	457.412.180.022	-

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	531.156.381.517	527.495.438.924
Phải trả người bán, phải trả khác	515.301.510.972	464.329.033.437
Chi phí phải trả	10.956.320.835	136.145.288.511
	1.057.414.213.324	1.127.969.760.872

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.263.485.669	-	-	9.263.485.669
Phải thu khách hàng, phải thu khác	358.357.081.681	-	-	358.357.081.681
Đầu tư dài hạn	-	23.814.850.500	-	23.814.850.500
	367.620.567.350	23.814.850.500	-	391.435.417.850
Tại ngày 01/01/2013				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.210.255.916	-	-	1.210.255.916
Phải thu khách hàng, phải thu khác	399.987.073.606	-	-	399.987.073.606
Đầu tư dài hạn	-	56.214.850.500	-	56.214.850.500
	401.197.329.522	56.214.850.500	-	457.412.180.022

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2013				
Vay và nợ	172.587.797.722	29.655.074.824	328.913.508.971	531.156.381.517
Phải trả người bán, phải trả khác	515.301.510.972	-	-	515.301.510.972
Chi phí phải trả	10.956.320.835	-	-	10.956.320.835
	698.845.629.529	29.655.074.824	328.913.508.971	1.057.414.213.324
Tại ngày 01/01/2013				
Vay và nợ	266.271.430.671	5.450.499.282	255.773.508.971	527.495.438.924
Phải trả người bán, phải trả khác	464.329.033.437	-	-	464.329.033.437
Chi phí phải trả	136.145.288.511	-	-	136.145.288.511
	866.745.752.619	5.450.499.282	255.773.508.971	1.127.969.760.872

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

33. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Góp vốn vào công ty con bằng tài sản	-	5.050.129.759

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Nghị quyết số 02/NQ.HĐQT-UDEC ngày 21/03/2014 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (VNG) do Công ty đang sở hữu cho Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi với giá bán 12.000 đồng/cổ phiếu. Ngoài ra không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch (VND)	
		Năm 2013	Năm 2012
<i>Góp vốn vào Công ty</i> Công ty TNHH MTV Du lịch UDEC	Công ty con	2.798.329.000	5.050.129.759
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	5.664.528.669	28.071.748.804
<i>Mua vật tư</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	10.777.334.194	7.644.826.365
<i>Doanh thu tài chính - lãi chậm thanh toán</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	-	3.641.047.972
<i>Cổ tức</i> Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam	Công ty con	-	857.001.565
<i>Cung cấp dịch vụ khác</i> Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam	Công ty con	62.702.310	59.954.400
Công ty CP Thành Chí	Công ty con	74.730.260	187.087.290

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Mối quan hệ	Số dư (VND)	
		31/12/2013	01/01/2013
<i>Người mua trả tiền trước</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	400.000.000	-
<i>Phải thu khách hàng</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	351.649.650	5.311.004.820
<i>Các khoản phải thu khác - lãi chậm thanh toán</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	1.411.218.292	3.641.047.972
<i>Cổ tức phải thu</i> Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam	Công ty con	4.262.330.606	4.799.101.565
Công ty CP Thành Chí	Công ty con	530.540.202	530.540.202
<i>Các khoản phải trả nhà cung cấp</i> Công ty CP Thành Chí	Công ty con	308.444.060	1.885.275.500

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	1.191.476.924	957.300.000

36. THÔNG TIN VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính, Kế toán và Kiểm toán (AASC), nay là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.


37. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Nghị quyết số 07/NQ.HDQT-UDEC ngày 15/08/2013 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc đầu tư, kinh doanh dự án Chung cư Bầu Sen, theo đó thống nhất chủ trương chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Bầu Sen cho nhà đầu tư khác thực hiện đầu tư. Trường hợp không chuyển nhượng được, thống nhất chủ trương điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển dự án Chung cư Bầu Sen từ nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội. Giao Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các thủ tục điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển dự án Chung cư Bầu Sen từ nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội.

Người lập


Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập ngày 10 tháng 03 năm 2014



Hồ Thanh Côn