

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ**  
**PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RỊA VŨNG**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013  
đã được kiểm toán

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>02-03</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>04-05</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	<b>06-35</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-35



## 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

### 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.

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 Thường	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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

## 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được lập ngày 20 tháng 03 năm 2014, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### *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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 ngày 31/12/2013, 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 hợp nhất.

- 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;
- Nêu 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 20 tháng 03 năm 2014

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất về khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, khoản đầu tư này đã được Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thông qua việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi với giá bán 12.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết số 02/NQ.HĐQT-UDEC ngày 21/03/2014.

Ngoài ra, một số vấn đề lưu ý trên Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam như sau:

- Do khó khăn về vốn làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai xây dựng dự án Khách sạn Golf 1 mới, các khoản chi phí liên quan đến đầu tư xây dựng khách sạn Golf 1 mới phát sinh từ năm 2008 gồm chi phí thanh lý hợp đồng thuê đất trước hạn, chi phí khấu hao quyền sử dụng đất có thời hạn, chi phí lãi vay và các chi phí khác tập hợp trên khoản mục chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang có tổng số tiền là 25.534.093.368 đồng (chi tiết xem thuyết minh số 11).

- Phần lợi ích trong kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty liên kết Công ty Cổ phần TNHH VinaGolf Angkor được đơn vị trình bày ở chỉ tiêu Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013 là 1.059.030.850 đồng làm cho Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2013 giảm tương ứng.

- Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kê toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính của Công ty liên kết chưa được kiểm toán (xem chi tiết tại thuyết minh số 13).

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty con - Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán Kế toán và Tư vấn thuế AAT. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 22 tháng 03 năm 2013.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.154.681.296.797</b>	<b>1.064.736.967.704</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.405.189.296	2.805.307.225
111	1. Tiền		11.405.189.296	2.805.307.225
130	III. Các khoản phải thu		<b>408.708.077.916</b>	<b>460.351.517.307</b>
131	1. Phải thu của khách hàng		160.939.528.071	205.359.027.363
132	2. Trả trước cho người bán		48.868.973.186	54.372.590.286
135	5. Các khoản phải thu khác	4	200.005.389.607	201.615.448.253
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.105.812.948)	(995.548.595)
140	IV. Hàng tồn kho	5	<b>700.531.144.179</b>	<b>570.137.281.393</b>
141	1. Hàng tồn kho		700.531.144.179	570.137.281.393
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		<b>34.036.885.406</b>	<b>31.442.861.779</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		189.746.080	344.650.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.010.928.573	18.863.055.432
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	6	5.969.389.054	1.998.724.389
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	7	7.866.821.699	10.236.431.333
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>653.231.386.996</b>	<b>685.779.437.348</b>
220	II. Tài sản cố định		<b>487.223.897.891</b>	<b>485.233.536.712</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	110.406.694.200	118.067.853.115
222	- Nguyên giá		193.318.264.139	192.258.429.016
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(82.911.569.939)	(74.190.575.901)
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	85.948.730.712	87.945.022.276
228	- Nguyên giá		94.592.627.874	94.617.627.874
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.643.897.162)	(6.672.605.598)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	283.876.016.939	271.062.795.961
240	III. Bất động sản đầu tư	12	<b>87.996.293.779</b>	<b>88.293.457.678</b>
241	- Nguyên giá		103.412.116.685	97.702.588.016
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15.415.822.906)	(9.409.130.338)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		<b>59.030.644.504</b>	<b>95.794.534.974</b>
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13	33.885.994.004	30.174.786.869
258	3. Đầu tư dài hạn khác	14	25.810.650.500	66.710.650.500
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	15	(666.000.000)	(1.090.902.395)
260	V. Tài sản dài hạn khác		<b>18.980.550.822</b>	<b>16.457.907.984</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	17.577.581.718	15.531.816.592
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	1.402.969.104	926.091.392
269	VI. Lợi thế thương mại		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b><u>1.807.912.683.793</u></b>	<b><u>1.750.516.405.052</u></b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Tiếp)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.338.307.343.193</b>	<b>1.276.363.623.974</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>936.494.414.158</b>	<b>980.165.125.740</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	200.564.997.722	314.007.277.529
312	2. Phải trả cho người bán		168.524.532.996	172.625.981.504
313	3. Người mua trả tiền trước		35.392.025.429	27.153.232.022
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	147.099.096.551	9.278.385.485
315	5. Phải trả người lao động		2.409.083.239	2.483.663.169
316	6. Chi phí phải trả	20	11.168.003.062	136.503.274.725
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	375.652.648.107	321.327.223.313
323	11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		(4.315.972.948)	(3.213.912.007)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>401.812.929.035</b>	<b>296.198.498.234</b>
333	3. Phải trả dài hạn khác	22	1.280.382.598	1.118.882.598
334	4. Vay và nợ dài hạn	23	393.714.899.348	290.561.661.637
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		6.817.647.089	4.517.953.999
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>367.968.082.091</b>	<b>373.007.129.800</b>
<b>410</b>	<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>367.968.082.091</b>	<b>373.007.129.800</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.353.214.756	2.353.214.756
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	1.417.030
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		11.657.200.492	10.142.864.716
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		3.756.164.090	3.455.510.308
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		(739.005.417)	6.385.344.918
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>101.637.258.509</b>	<b>101.145.651.278</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b><u>1.807.912.683.793</u></b>	<b><u>1.750.516.405.052</u></b>

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Lê Vy Thủy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2013

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	340.760.824.437	405.929.834.301
02	2. Các khoản giảm trừ	26	12.464.785.908	2.205.320.960
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	328.296.038.529	403.724.513.341
11	4. Giá vốn hàng bán	28	265.982.110.782	348.087.402.330
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.313.927.747	55.637.111.011
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	6.813.452.937	6.801.996.777
22	7. Chi phí tài chính	30	24.940.119.167	18.426.037.928
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		21.923.232.920	16.802.577.151
24	8. Chi phí bán hàng		3.435.506.393	1.866.401.514
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		35.312.239.482	30.971.572.625
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.439.515.642	11.175.095.721
31	11. Thu nhập khác	31	4.048.579.718	2.591.887.249
32	12. Chi phí khác	32	2.734.153.257	2.095.416.902
40	13. Lợi nhuận khác		1.314.426.461	496.470.347
45	14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD	33	(1.737.305.919)	(1.379.323.131)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.016.636.184	10.292.242.937
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	3.429.801.275	2.058.552.148
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.586.834.909	8.233.690.789
61	19. Lợi ích của cổ đông thiểu số		1.382.976.150	1.762.483.260
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		203.858.759	6.471.207.529
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	6	186

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Lê Vy Thủy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT HỢP NHẤT

Năm 2013

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		423.519.018.064	419.498.884.787
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(318.760.844.567)	(318.760.844.567)	(297.641.085.926)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(35.802.354.797)	(35.802.354.797)	(30.960.975.658)
04	4. Tiền chi trả lãi vay	(31.630.631.997)	(31.630.631.997)	(58.422.734.697)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.476.082.845)	(4.476.082.845)	(2.175.692.235)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	33.411.632.484	33.411.632.484	29.190.509.915
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(55.480.438.667)	(55.480.438.667)	(65.639.146.604)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>10.780.297.675</b>	<b>(6.150.240.418)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác	(30.118.611.735)	(30.118.611.735)	(52.098.844.465)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	24.000.000	24.000.000	225.454.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	(1.313.415.972)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31.375.000.000	31.375.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	7.373.396.740	7.373.396.740	6.250.757.253
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>8.653.785.005</b>	<b>(46.936.048.639)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	206.462.441.412	206.462.441.412	268.052.515.946
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(215.763.439.405)	(215.763.439.405)	(213.652.825.988)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	(988.044.103)	(988.044.103)	(1.648.132.232)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(551.070.959)	(551.070.959)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(10.840.113.055)</b>	<b>52.751.557.726</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>8.593.969.625</b>	<b>(334.731.331)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>2.805.307.225</b>	<b>3.140.038.556</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		5.912.446	
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	3	<b>11.405.189.296</b>	<b>2.805.307.225</b>

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
- Xí nghiệp Cầu Đường	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Xây dựng
- Xí 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 được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2013 bao gồm :

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam	TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	51,00%	51,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty Cổ phần Thành Chí	TP. Vũng Tàu, 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	Huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	100,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty TNHH MTV VinaGolf Quảng Nam (*)	Thành phố Hội An - tỉnh Quảng Nam	51,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành
- Công ty TNHH VinaGolf Đà Lạt (*)	Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	51,00%	100,00%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

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

Công ty có các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2013 bao gồm :

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Vũng Tàu	TP Vũng Tàu, tỉnh BRVT	20,40%	40,00%	Dịch vụ du lịch
- Công ty Cổ phần Du lịch Golf Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	10,71%	21,00%	Dịch vụ du lịch
- Công ty Cổ phần TNHH Du lịch VinaGolf Angkor	TP Siem Riệp, Vương quốc Campuchia	24,99%	49,00%	Nhà hàng, khách sạn

Ghi chú: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết gián tiếp qua Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam và được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu theo phương pháp vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty liên kết.

Thông tin về các công ty liên kết, công ty liên doanh 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 sàn 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/HD.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/HD.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 Bàu Sen : Trong năm Công ty tiếp tục tập trung vốn cho việc triển khai dự án Bàu 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 Bàu sen sang nhà ở xã hội

Khoản lãi vay liên quan đến số tiền vay đầu tư mua Khách sạn Cozyna Angkor và thành lập Công ty Cổ phần TNHH VinaGolf Angkor (thuộc Công ty con - Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam) phát sinh đến 31/12/2012 là 5.448.513.054 đồng đã được chuyển thành vốn góp vào Công ty Cổ phần TNHH VinaGolf Angkor theo Quyết định số 3704/BTM -Vương quốc Campuchia ngày 24/06/2013 và Giấy chứng nhận sở hữu góp cổ phần số 001/GOLFANGKOR ngày 1/7/2013.

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 hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### 2.4 . Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

### 2.5 . 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 và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và 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.

### 2.6 . 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.

## 2.7 . 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.8 . 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 biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Phương pháp giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, công trình: được xác định 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 kết 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 lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9 . 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 tiền 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	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	46 - 50 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao	

Quyền sử dụng đất tại vị trí Khách sạn Golf1 – Đà Lạt phát sinh năm 2008 khi Công ty chấm dứt hợp đồng thuê đất cũ trước hạn (có thời hạn 30 năm) và xác lập hợp đồng thuê đất mới có thời hạn 50 năm trả tiền trước 1 lần, Công ty triển khai đầu tư xây dựng 1 khách sạn mới tiêu chuẩn 4 sao (Khách sạn Golf 1 mới), Chi phí khấu hao quyền sử dụng đất có thời hạn này, Công ty theo dõi trên tài khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang.

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 sang chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn không quá 3 năm.

## 2.10 . 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.

## 2.11 . Các khoản đầu tư tài chính

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát được áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác và các thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trong đó:

- Công ty chỉ ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần chi phí (bao gồm cả chi phí khấu hao tài sản cố định) của những tài sản do Công ty đầu tư và bàn giao cho hoạt động liên doanh tại thời điểm bắt đầu có hiệu lực của hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình toàn bộ các khoản doanh thu, chi phí phát của dự án (trừ chi phí liên quan đến đầu tư, nâng cấp, khấu hao tài sản cố định do các bên khác trong hoạt động liên doanh đầu tư) và:
  - + Trường hợp tổng lợi nhuận trước thuế trong kỳ của dự án lớn hơn số lợi nhuận khoán gọn (không phụ thuộc vào kết quả của hoạt động liên doanh) mà bên khác trong liên doanh phải trả cho Công ty thì phần chênh lệch này sẽ được Công ty ghi nhận như một khoản chi phí tài chính trên Báo cáo tài chính của Công ty và là số lợi nhuận mà Công ty sẽ phải trả cho bên khác trong hoạt động liên doanh;
  - + Trường hợp tổng lợi nhuận trước thuế trong kỳ của dự án nhỏ hơn số lợi nhuận khoán gọn (không phụ thuộc vào kết quả của hoạt động liên doanh) mà bên khác trong liên doanh phải trả cho Công ty thì phần chênh lệch này sẽ được Công ty ghi nhận như một khoản thu nhập tài chính trên Báo cáo tài chính của Công ty.

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

- Kỳ phiếu, tín 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.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác.



## 2.12 . 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.

## 2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh 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 niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán 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.

## 2.14 . 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.

## 2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. 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 Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt

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 chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức.

## 2.16 . 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

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

*Doanh thu 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 và đã ký hợp đồng bán căn hộ cho người mua. 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.

*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.

## 2.18 . 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;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

## 2.19 . 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	676.807.900	913.094.294
Tiền gửi ngân hàng	10.728.381.396	1.892.212.931
	<b>11.405.189.296</b>	<b>2.805.307.225</b>

## 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
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	431.674.000	431.674.000
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
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 tiền lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	898.442.417	930.610.535
- DNTN Thương mại và Dịch vụ Thủy Lọc	31.405.250	91.022.598
- Công ty Cổ phần Việt Hải Đăng Cần Thơ	867.037.167	839.587.937
Phải thu khác	12.822.464.127	12.701.376.499
	<b>200.005.389.607</b>	<b>201.615.448.253</b>

**5 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.274.599.900	3.339.113.704
Công cụ, dụng cụ	378.717.963	119.292.209
Chi phí SXKD dở dang (*)	683.345.019.021	556.278.022.596
Thành phẩm	7.614.157.929	7.522.293.791
Hàng hóa	225.595.442	259.395.431
Hàng gửi đi bán	398.367.913	-
Hàng hóa bất động sản	1.294.686.011	2.619.163.662
	<b>700.531.144.179</b>	<b>570.137.281.393</b>

**(\*) Trong đó các công trình lớn**

<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>507.611.000.159</i>	<i>428.599.829.404</i>
- 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>175.734.018.862</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	44.904.887.791	28.290.386.484
	<b>683.345.019.021</b>	<b>556.278.022.596</b>

**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
Thuế thu nhập cá nhân	26.401	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	360.751.670
Các loại thuế khác	360.751.670	-
	<b>5.969.389.054</b>	<b>1.998.724.389</b>

**7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	7.761.931.699	10.031.541.333
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	104.890.000	204.890.000
	<b>7.866.821.699</b>	<b>10.236.431.333</b>

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	PTVT, TB truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Tổng TSCĐ hữu hình VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số đầu năm	95.147.104.673	66.691.370.952	26.450.714.348	3.969.239.043	192.258.429.016
Tăng trong năm	-	5.505.635.637	711.409.091	197.465.397	6.414.510.125
- Mua sắm	-	5.505.635.637	711.409.091	197.465.397	6.414.510.125
Giảm trong năm	(199.994.074)	(3.255.829.109)	(96.930.000)	(1.801.921.819)	(5.354.675.002)
- Thanh lý	-	-	(96.930.000)	-	(96.930.000)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(199.994.074)	(3.255.829.109)	-	(1.801.921.819)	(5.257.745.002)
<b>Số cuối năm</b>	<b>94.947.110.599</b>	<b>68.941.177.480</b>	<b>27.065.193.439</b>	<b>2.364.782.621</b>	<b>193.318.264.139</b>
<b>Hao mòn TSCĐ</b>					
Số đầu năm	36.802.979.710	20.192.364.813	13.790.806.480	3.404.424.898	74.190.575.901
Tăng trong năm	4.046.229.659	6.292.872.789	2.621.284.187	285.275.599	13.245.662.234
- Trích khấu hao	4.046.229.659	6.292.872.789	2.621.284.187	285.275.599	13.245.662.234
Giảm trong năm	(95.291.827)	(3.002.955.383)	(78.755.638)	(1.347.665.348)	(4.524.668.196)
- Thanh lý	-	-	(78.755.638)	-	(78.755.638)
- Giảm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	(95.291.827)	(3.002.955.383)	-	(1.347.665.348)	(4.445.912.558)
<b>Số cuối năm</b>	<b>40.753.917.542</b>	<b>23.482.282.219</b>	<b>16.333.335.029</b>	<b>2.342.035.149</b>	<b>82.911.569.939</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	58.344.124.963	46.499.006.139	12.659.907.868	564.814.145	118.067.853.115
<b>Số cuối năm</b>	<b>54.193.193.057</b>	<b>45.458.895.261</b>	<b>10.731.858.410</b>	<b>22.747.472</b>	<b>110.406.694.200</b>
Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐHH đã dùng để đảm bảo các khoản vay:				105.225.749.550	VND
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				10.424.533.093	VND

**9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

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

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số đầu năm	94.592.627.874	25.000.000	94.617.627.874
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>94.592.627.874</b>	<b>-</b>	<b>94.592.627.874</b>
<b>Hao mòn TSCĐ</b>			
Số đầu năm	6.647.605.598	25.000.000	6.672.605.598
Tăng trong năm	1.996.291.564	-	1.996.291.564
- <i>Trích khấu hao</i>	1.996.291.564	-	1.996.291.564
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.643.897.162</b>	<b>-</b>	<b>8.643.897.162</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	87.945.022.276	-	87.945.022.276
<b>Số cuối năm</b>	<b>85.948.730.712</b>	<b>-</b>	<b>85.948.730.712</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐVH đã dùng để đảm bảo các khoản vay: 59.593.776.422 VND

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>283.876.016.939</b>	<b>271.062.795.961</b>
- 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
- Dự án đầu tư khách sạn Golf 1 mới (*)	25.534.093.368	25.264.141.368
Trong đó:		
+ Chi phí lãi vay từ khoản vay ngân hàng để trả tiền thuê đất trong 50 năm	11.988.296.157	11.988.296.157
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định là quyền sử dụng đất	3.036.960.000	2.767.008.000
+ Chi phí thanh lý hợp đồng thuê đất trước hạn	5.999.000.000	5.999.000.000
- Dự án Bến Đầm Côn Đảo	46.523.516	46.523.516
- Chi phí lãi vay chờ vốn hóa Dự án mua lại khách sạn Cozyna Angkor	-	5.448.513.054
- Công trình hồ Ba Sinh	770.254.339	770.254.339
- Công trình Cảng Bến Súc	380.982.328	380.982.328
- Khung nhà kho 3.000 m2 kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1	663.636.364	663.636.364
- Quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
- Khu đất DT 7.178 m2 thuộc D/A cụm biệt thự tỉnh lộ 44, Long Hải	1.352.338.921	1.347.934.921
- Kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1 (CP lập DA và thiết kế cơ sở)	181.818.182	181.818.182
- Công trình nhà kho số 7+8 & nhà điều hành	95.454.545	
- Các công trình khác	31.951.000	31.951.000
	<b>283.876.016.939</b>	<b>271.062.795.961</b>

(\*) Thông tin bổ sung về dự án Khách sạn Golf 1: Dự án Khách sạn Golf 1 (mới) tiêu chuẩn 4 sao dự kiến đầu tư xây dựng tại khu đất ở vị trí Khách sạn Golf 1 (cũ) gặp khó khăn trong việc thực hiện đầu tư. Công tác chuẩn bị đầu tư (thủ tục thuê đất, thiết kế,...) đã hoàn thành nhưng đến thời điểm hiện tại Dự án chưa tiếp tục được triển khai do khó khăn trong việc kêu gọi các nhà đầu tư tham gia góp vốn xây dựng. Các chi phí liên quan đến dự án tập hợp toàn bộ cho dự án bao gồm cả chi phí lãi vay trả tiền thuê đất một lần, chi phí bồi thường khi thanh lý hợp đồng thuê đất (cũ) trước hạn.

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Phương tiện truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	15.562.654.545	28.875.559.091	51.961.534.736	1.302.839.644	97.702.588.016
Tăng trong năm	-	5.709.528.669	-	-	5.709.528.669
- Xây dựng cơ bản	-	5.709.528.669	-	-	5.709.528.669
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.562.654.545</b>	<b>34.585.087.760</b>	<b>51.961.534.736</b>	<b>1.302.839.644</b>	<b>103.412.116.685</b>
<b>Hao mòn</b>					
Số đầu năm	-	5.772.626.356	3.282.190.727	354.313.255	9.409.130.338
Tăng trong năm	-	3.820.867.766	2.104.724.568	81.100.234	6.006.692.568
- Trích khấu hao	-	3.820.867.766	2.104.724.568	81.100.234	6.006.692.568
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>9.593.494.122</b>	<b>5.386.915.295</b>	<b>435.413.489</b>	<b>15.415.822.906</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	15.562.654.545	23.102.932.735	48.679.344.009	948.526.389	88.293.457.678
<b>Số cuối năm</b>	<b>15.562.654.545</b>	<b>24.991.593.638</b>	<b>46.574.619.441</b>	<b>867.426.155</b>	<b>87.996.293.779</b>

**13 .ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH**

	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 Vũng Tàu	1.160.000	1.160.000	11.352.914.415	11.429.324.208
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Sài Gòn	63.000	63.000	316.041.883	385.316.500
Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor (*)	12.916.126	12.916.126	22.217.037.706	18.360.146.161
			<b>33.885.994.004</b>	<b>30.174.786.869</b>

*Thông tin bổ sung về các công ty liên kết, liên doanh tại ngày 31/12/2013*

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích tại 31/12/2013	Q.biểu quyết tại 31/12/2013	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Vũng Tàu	TP. Vũng Tàu	20,40%	40,00%	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, lữ hành
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	10,71%	21,00%	Kinh doanh du lịch lữ hành
Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor (*)	Vương quốc Campuchia	24,99%	49,00%	Kinh doanh dịch vụ khách sạn

(\*): Theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số Co.0602KH/2011 ngày 26/07/2012, và chấp thuận thay đổi vốn điều lệ ngày 24/06/2013 do Bộ Thương mại Vương quốc Campuchia cấp thì vốn điều lệ của Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor là 9.720.000.000 Riel tương đương 2.430.000 USD. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam trong Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor là 49% tương đương 4.762.800.000 Riel (1.190.700 USD). Tính đến hết thời điểm 31/12/2013, Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam đã góp đủ vốn điều lệ.

**14 .ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	Cổ phần	Cổ phần	VND	VND
<i>Góp vốn cổ phần vào:</i>			<b>25.810.650.500</b>	<b>66.710.650.500</b>
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
Công ty Cổ phần Du lịch Mèkông - Mỹ Tho (1)	-	85.000	-	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bà Rịa - Vũng Tàu (BTP) (2)	10.000	10.000	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Tàu du lịch 5 sao	80.000	80.000	800.000.000	800.000.000
Công ty Cổ phần Giải trí Thể thao Minh Đạm	39.580	39.580	395.800.000	395.800.000
			<b>25.810.650.500</b>	<b>66.710.650.500</b>

(1) Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần

(2) Cổ phiếu đang được niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung



**15 . DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn</i>	<i>(666.000.000)</i>	<i>(739.000.000)</i>
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bà Rịa Vũng Tàu	(666.000.000)	(739.000.000)
<i>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</i>		<i>(351.902.395)</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Mèkông - Mỹ Tho	-	(351.902.395)
	<b><u>(666.000.000)</u></b>	<b><u>(1.090.902.395)</u></b>

*Thông tin về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán tại ngày 31/12/2013*

Tên chứng khoán	Số lượng chứng khoán	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bà Rịa Vũng Tàu	10.000	134.000.000	800.000.000	(666.000.000)
				<b><u>(666.000.000)</u></b>

*Ghi chú: Giá thị trường được xác định tại ngày 31/12/2013 trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh.*

**16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.904.900.922	9.202.299.318
Chi phí sửa chữa lớn chờ phân bổ	4.636.421.302	4.053.311.780
Chi phí trả trước bảo hiểm ô tô	6.259.500	6.205.500
Chi phí thuê đất khách sạn tại Đà Lạt	2.029.999.994	2.269.999.994
	<b><u>17.577.581.718</u></b>	<b><u>15.531.816.592</u></b>

**17 . TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký quỹ dài hạn	1.402.969.104	926.091.392
	<b><u>1.402.969.104</u></b>	<b><u>926.091.392</u></b>

18 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn (*)	170.384.062.221	233.355.580.861
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 23)	29.064.750.000	79.314.216.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 23)	1.116.185.501	1.337.480.668
	<b>200.564.997.722</b>	<b>314.007.277.529</b>

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

Bên cho vay	Số hợp đồng, hạn mức	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/HĐTĐ	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/HĐH M	115.000.000.000	Thả nổi có điều chỉnh	Đến 31/07/2014	72.440.469.322	Đảm bảo bằng tài sản
Ngân hàng VCB Đà Lạt, Hợp đồng số 0657A/TDA/12LD ngày 09/11/2012 Vay cá nhân		Thả nổi có điều chỉnh	12 tháng	12.366.450.000	Tài sản đảm bảo
		Theo hợp đồng		18.990.000.000	Tin chấp
				<b>170.384.062.221</b>	

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp	228.634.355	3.084.551.925
Thuế tiêu thụ đặc biệt	26.052.573	65.643.619
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.887.182.259	3.545.598.889
Thuế thu nhập cá nhân	162.096.438	369.341.562
Thuế tài nguyên	420.043.059	501.239.473
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	141.631.977.000	-
Các loại thuế khác	285.365.850	-
Các khoản phí, lệ phí	1.457.745.017	1.712.010.017
	<b>147.099.096.551</b>	<b>9.278.385.485</b>

(\*) 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.

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí 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 lãi vay phải trả	199.992.990	357.986.214
Chi phí phải trả khác	11.689.237	701.366.554
	<b>11.168.003.062</b>	<b>136.503.274.725</b>

**21 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thừa chờ xử lý	7.414.699	7.414.699
Kinh phí công đoàn	328.952.353	318.010.218
Bảo hiểm xã hội	297.683.429	158.153.238
Bảo hiểm y tế	8.655.750	-
Bảo hiểm thất nghiệp	11.865.778	-
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	5.900.000	846.162.564
Các khoản phải trả phải nộp khác	334.592.117.296	279.597.423.792
Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đến bù	1.291.280.460	1.291.280.460
Chi phí khu Hoa Anh Đào - Tiền đến bù	2.003.851.599	2.003.851.599
Lãi vay phải trả Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	190.539.780	-
Lãi vay phải trả Ngân hàng Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long	50.200.019.447	21.327.774.593
Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và PTNN -CN BRVT	47.872.951.584	28.859.137.952
Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)	1.233.541.398	1.233.541.398
Thu lãi chậm thanh toán phải phân chia cho Công ty Cổ phần Tân Thành	3.847.955.927	3.847.955.927
Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51 - Công ty TNHH Đông Nam	7.481.370.000	7.481.370.000
Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Phú Mỹ	72.465.227.080	72.465.227.080
Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu	18.547.075.290	18.547.075.290
Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn xây dựng khu nhà ở Á Châu	81.000.000.000	81.000.000.000
Tiền đến bù khu Chí Linh	198.272.500	198.272.500
Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen	10.884.510	10.884.510
Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào	1.086.903.704	1.086.903.704
Công ty TV Thiết kế GTVT Phía Nam - Công trình Cảng Đông Xuyên	-	254.488.182
Cổ tức Công ty mẹ phải trả	29.212.190.470	26.545.171.642
Cổ tức tại công ty con Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam phải trả	3.874.183.935	3.888.483.935
Cổ tức tại công ty con Công ty CP Thành Chí phải trả	2.666.709.798	2.666.709.798
Quỹ phục vụ	1.682.981.173	1.478.172.906
Phải trả khác	9.726.178.641	5.411.122.316
	<b>375.652.648.107</b>	<b>321.327.223.313</b>

**22 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Là các khoản nhận ký cược, ký quỹ dài hạn

**23 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn (*)	393.714.899.348	289.921.162.355
Nợ dài hạn (**)	-	640.499.282
	<b>393.714.899.348</b>	<b>290.561.661.637</b>

(\*) 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
NH PT Nhà ĐBSCL HĐ DD0079.10/HĐTD	Thả nổi có điều chỉnh	72 tháng	206.995.000.000	-	Đảm bảo bằng Dự án Cao ốc Bàu Sen
NH NN&PTNT CN BRVT - 100042.01/ HĐTD	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
NHTMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) -CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 01/2013/UDEC/HĐT DTH	11,50%	34 tháng	39.989.074.824	12.000.000.000	Không đảm bảo
BIDV -CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 03. UDEC/2012/ HĐTD	14,50%	36 tháng	4.500.000.000	3.000.000.000	Đảm bảo bằng Trạm trộn bê tông nhựa nóng
BIDV - CN Bà Rịa Vũng Tàu HĐ số 00760/2010/0000202 7 ngày 24/09/2010	Thả nổi có điều chỉnh	40 tháng	20.000.000	20.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
BIDV - CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 44/HĐ-BIDV.BRV ngày 29/07/2013	Thả nổi có điều chỉnh	60 tháng	10.668.500.000	468.500.000	Đảm bảo bằng tài sản
BIDV - CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 760/2011/00861 ngày 07/04/2011	Thả nổi có điều chỉnh	45 tháng	600.000.000	600.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
BIDV - CN Bà Rịa Vũng Tàu, HĐ số 69/HĐ-BIDV.BRV ngày 30/10/2013	Thả nổi có điều chỉnh	50 tháng	1.257.403.100	320.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
NH TMCP Quân Đội - HĐ 13/2011/TD ngày 14/01/2011	Thả nổi có điều chỉnh	4 năm	2.721.162.453	1.012.250.000	Thế chấp tài sản
NH Phát triển Nhà đồng bằng SCL - HĐ DA 0002.12/HĐTD ngày 13/1/2012	Thả nổi có điều chỉnh	10 năm	12.500.000.000	1.000.000.000	Thế chấp tài sản
Vay cá nhân	Thả nổi có điều chỉnh	40 tháng	11.110.000.000	144.000.000	Không đảm bảo
<b>Cộng</b>			<b>422.779.649.348</b>	<b>29.064.750.000</b>	

(\*\*) Chi tiết nợ thuê tài chính

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

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu  
37 Đường 3 tháng 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

24 . NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Công vốn chủ sở hữu
	VND	VND								
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	2.353.214.756	(1.686.409.906)	3.620.887	7.774.367.125	2.885.628.965	1.838.869.233	11.912.984.669	375.083.110.048	6.471.207.529
Lợi nhuận phát sinh	-	-	-	-	516.318.745	516.318.745	-	-	-	1.548.956.235
Tăng do phân phối lợi nhuận của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.905.741.444
Tăng do phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	-	1.852.178.846	53.562.598	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.326.374.897)	(10.326.374.897)
Phân phối lợi nhuận trong năm của Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.672.472.383)	(1.672.472.383)
Giảm khác	-	-	-	(2.203.857)	-	-	-	-	-	(2.203.857)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.353.214.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>1.417.030</b>	<b>10.142.864.716</b>	<b>3.455.510.308</b>	<b>2.355.187.978</b>	<b>6.385.344.918</b>	<b>373.007.129.800</b>	<b>203.858.759</b>
Lợi nhuận phát sinh	-	-	-	-	593.742.365	271.730.098	271.730.098	-	-	1.137.202.561
Tăng do phân phối lợi nhuận của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	949.517.095
Tăng do phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	-	920.593.411	28.923.684	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.434.601.977)	(5.434.601.977)
Phân phối lợi nhuận trong năm của Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.893.607.117)
Giảm khác	-	-	-	(1.417.030)	-	-	-	-	-	(1.417.030)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.353.214.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>-</b>	<b>11.657.200.492</b>	<b>3.756.164.090</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(739.005.417)</b>	<b>(1.893.607.117)</b>	<b>367.968.082.091</b>

*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
			<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
			294.000	294.000

Số lượng cổ phiếu quỹ:

*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	350.000.000.000	350.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	350.000.000.000	350.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	-	-

*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	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	34.706.000	34.706.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	294.000	294.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	294.000	294.000
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	10.000	10.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):		

**25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	152.227.390.420	180.691.127.488
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	89.087.415.142	108.790.815.187
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.101.394.684	34.409.767.914
Doanh thu cung cấp dịch vụ	83.344.624.191	82.038.123.712
	<b>340.760.824.437</b>	<b>405.929.834.301</b>

**26 . 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
Thuế tiêu thụ đặc biệt	681.760.089	374.438.505
	<b>12.464.785.908</b>	<b>2.205.320.960</b>

**27 . DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	152.227.390.420	180.691.127.488
Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa khác	89.087.415.142	108.790.815.187
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	4.318.368.865	32.578.885.459
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	82.662.864.102	81.663.685.207
	<b>328.296.038.529</b>	<b>403.724.513.341</b>

**28 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	140.307.378.088	178.001.586.459
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	73.783.264.193	91.467.084.242
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	5.281.234.335	28.300.961.379
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bị trả lại	(9.139.393.052)	(1.716.103.645)
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	55.749.627.218	52.033.873.895
	<b>265.982.110.782</b>	<b>348.087.402.330</b>

**29 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi	124.822.700	222.603.312
Cổ tức, lợi nhuận sau thuế được chia	2.289.000.000	6.574.453.727
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.755.302
Lãi từ hoạt động hợp tác kinh doanh dịch vụ spa	144.000.000	3.184.436
Lợi nhuận được chia từ hoạt động hợp tác kinh doanh chưa tính thuế TNDN	4.246.634.963	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.995.274	-
	<b>6.813.452.937</b>	<b>6.801.996.777</b>

**30 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	21.923.232.920	16.802.577.151
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	319.902.395
Chi phí hoạt động hợp tác kinh doanh khách sạn	1.300.000.000	1.300.003.000
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.773.097.605	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	28.968	3.140.226
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	69.274.617	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	(73.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	(52.514.943)	415.156
	<b>24.940.119.167</b>	<b>18.426.037.928</b>

**31 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Thu bán thanh lý tài sản cố định	24.000.000	572.727.272
Tiền điện, nước cung cấp	464.684.874	300.023.216
Phạt vi phạm hợp đồng	34.360.000	87.434.601
Thu nhập từ hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	67.669.537
Thu nhập từ các khoản nợ xác định không phải trả	2.682.181.181	-
Thu nhập từ phí sử dụng trong khu công nghiệp	566.505.455	582.995.036
Thu nhập khác	276.848.208	981.037.587
	<b>4.048.579.718</b>	<b>2.591.887.249</b>

**32 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	18.174.362	323.748.496
Tiền điện, nước cung cấp	433.760.489	302.810.373
Phạt chậm nộp thuế, xử lý nợ khó đòi	401.856.701	172.676.418
Chi phạt hành chính	37.339.403	60.881.922
Chi phí sử dụng trong khu công nghiệp	566.505.455	558.659.884
Chi phí khác	1.276.516.847	676.639.809
	<b>2.734.153.257</b>	<b>2.095.416.902</b>

**33 . PHÂN LỢI NHUẬN (LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT, LD**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Vũng Tàu	(76.409.793)	(170.675.792)
Công ty Cổ phần Du lịch Golf Sài Gòn	(69.274.617)	(244.683.500)
Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor	(1.591.621.509)	(963.963.839)
	<b>(1.737.305.919)</b>	<b>(1.379.323.131)</b>

**34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	1.856.523.500	939.954.981
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	1.573.277.775	1.118.597.167
	<b>3.429.801.275</b>	<b>2.058.552.148</b>



### 35 .LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp  
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông  
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm  
Cổ phiếu phổ thông tăng bình quân trong năm  
Cổ phiếu phổ thông giảm bình quân trong năm  
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
	203.858.759	6.471.207.529
	203.858.759	6.471.207.529
	34.706.000	34.706.000
	-	-
	-	-
	34.706.000	34.706.000
	<b>6</b>	<b>186</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

### 36 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí nguyên liệu, vật liệu  
Chi phí nhân công  
Chi phí khấu hao tài sản cố định  
Chi phí dịch vụ mua ngoài  
Chi phí khác bằng tiền

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
	162.552.849.368	181.116.594.959
	60.710.739.126	57.875.960.037
	22.414.055.686	22.256.792.965
	116.133.433.519	116.996.284.162
	44.358.883.329	22.962.258.565
	<b>406.169.961.028</b>	<b>401.207.890.688</b>

### 37 . 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
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.405.189.296		2.805.307.225	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	360.944.917.678	(1.105.812.948)	406.974.475.616	(995.548.595)
Đầu tư dài hạn	25.810.650.500	(666.000.000)	66.710.650.500	(1.090.902.395)
	<b>398.160.757.474</b>	<b>(1.771.812.948)</b>	<b>476.490.433.341</b>	<b>(2.086.450.990)</b>

#### Nợ phải trả tài chính

Vay và nợ  
Phải trả người bán, phải trả khác  
Chi phí phải trả

Giá trị ghi sổ kế toán	
31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
594.279.897.070	604.568.939.166
545.457.563.701	495.072.087.415
11.168.003.062	136.503.274.725
<b>1.150.905.463.833</b>	<b>1.236.144.301.306</b>

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 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, tỷ giá hối đoái 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 tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.405.189.296	-	-	11.405.189.296
Phải thu khách hàng, phải thu khác	360.944.917.678	-	-	360.944.917.678
Đầu tư dài hạn	-	25.144.650.500	-	25.144.650.500
	<b>372.350.106.974</b>	<b>25.144.650.500</b>	-	<b>397.494.757.474</b>
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.805.307.225	-	-	2.805.307.225
Phải thu khách hàng, phải thu khác	406.974.475.616	-	-	406.974.475.616
Đầu tư dài hạn	-	65.619.748.105	-	65.619.748.105
	<b>409.779.782.841</b>	<b>65.619.748.105</b>	-	<b>475.399.530.946</b>

#### 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2013				
Vay và nợ	200.564.997.722	64.801.390.377	328.913.508.971	594.279.897.070
Phải trả người bán, phải trả khác	544.177.181.103	1.280.382.598	-	545.457.563.701
Chi phí phải trả	11.168.003.062	-	-	11.168.003.062
	<b>755.910.181.887</b>	<b>66.081.772.975</b>	<b>328.913.508.971</b>	<b>1.150.905.463.833</b>

Tại ngày 01/01/2013				
Vay và nợ	314.007.277.529	34.788.152.666	255.773.508.971	604.568.939.166
Phải trả người bán, phải trả khác	493.953.204.817	1.118.882.598	-	495.072.087.415
Chi phí phải trả	136.503.274.725	-	-	136.503.274.725
	<b>944.463.757.071</b>	<b>35.907.035.264</b>	<b>255.773.508.971</b>	<b>1.236.144.301.306</b>

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.

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

Nghị quyết số 02/NQ.HDQT-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 Thăng 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.

### 39 . THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	1.191.476.924	957.300.000

### 40 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### 1. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Hoạt động Xây lắp	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp Dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	152.227.390.420	89.087.415.142	82.662.864.102	4.318.368.865	328.296.038.529
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác					-
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.920.012.332	15.304.150.949	26.913.236.884	8.176.527.582	62.313.927.747
Doanh thu hoạt động tài chính không phân bổ					6.813.452.937
Doanh thu hoạt động tài chính không phân bổ					63.687.865.042
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					5.439.515.642

2. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam (hoặc ở khu vực phía Bắc, hoặc ở trong phạm vi một tỉnh), do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

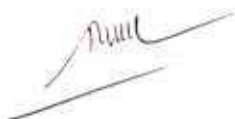
41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Hằng Kiểm toán AASC.

42 . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Nghị quyết số 07/NQ.HĐQT-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 biểu



Kế toán trưởng



Lê Vy Thủy

Lập ngày 20 tháng 03 năm 2014

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn