



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

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

**NĂM BÁO CÁO 2013**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 04 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

## **Mục Lục**

<b>I. THÔNG TIN CHUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Thông tin khái quát.....	3
2. Quá trình hình thành và phát triển .....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh: .....	4
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	4
5. Định hướng phát triển:.....	6
6. Các yếu tố rủi ro tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp .....	7
<b>II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....</b>	<b>7</b>
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	7
2. Tổ chức và nhân sự.....	8
3. Tình hình tài chính.....	9
4. Cơ cấu cổ đông .....	10
<b>III. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC.....</b>	<b>10</b>
A. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2013 .....	10
B. Tình hình Tài chính.....	12
C. Cải tiến về cơ cấu tổ chức chính sách quản lý .....	13
D. Kế hoạch phát triển trong tương lai .....	13
<b>IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....</b>	<b>20</b>
1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty.....	20
2. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động Ban giám đốc.....	20
3. Kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2013.....	21
<b>V. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....</b>	<b>22</b>
1. Hội đồng quản trị .....	22
2. Ban kiểm soát .....	23
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát .....	25

## **I. THÔNG TIN CHUNG**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU
- Tên tiếng Anh : VUNG TAU REAL ESTATE AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : VRC
- Vốn điều lệ : 145.047.620.000 đồng
- Trụ sở chính : 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Điện thoại : (84.64) 3 854 906
- Số fax : (84.64) 3 852 285
- Email : [info@xaylapdiaoc.com.vn](mailto:info@xaylapdiaoc.com.vn)
- Website : [www.xaylapdiaoc.com.vn](http://www.xaylapdiaoc.com.vn)
- Mã cổ phiếu : VRC

### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

Thành lập: Công ty Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu tiền thân là Công ty Xây Lắp Đặc khu Vũng tàu- Côn Đảo được thành lập từ tháng 8 năm 1980 là một trong những Công ty xây dựng ra đời sớm nhất trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 19/12/1992 đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Cổ phần hóa: Ngày 13/06/2005 Công ty chuyển hình thức sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần theo quyết định số 1815/ QĐ-UB của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh với tên gọi: Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Xây Lắp và Địa Ốc Vũng Tàu cho phù hợp với chức năng và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Ngày 26/07/2012: Niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là VRC.

Từ năm 1996 đến nay Công ty đã liên tục đổi mới và nâng tầm hoạt động kinh doanh, thực hiện thêm nhiều bước tiến quan trọng, thực hiện kinh doanh nhiều dự án nền nhà thương phẩm. Bên cạnh đó Công ty còn làm chủ đầu tư nhiều dự án lớn mang lại hiệu quả thiết thực đặc biệt là chung cư cao cấp.

Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 145.047.620.000 VND theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101523 thay đổi lần thứ 10 ngày 14/12/2012.

**Thành tích đạt được:**

- Trong suốt 30 năm hình thành và phát triển, Công ty cổ phần Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh.
- Thực hiện kinh doanh nhiều dự án nền nhà thương phẩm; Bên cạnh đó, Công ty còn là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn mang lại hiệu quả thiết thực, đặc biệt là chung cư cao cấp.
- Công ty được Đảng, Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng nhiều danh hiệu cao quý, nhiều huy chương vàng, bằng khen có giá trị như :
  - + Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam của Bộ xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam năm 1991, năm 1997
  - + Trong năm 2008, Công ty vinh dự nhận được 02 giải thưởng uy tín:
    - (1) Đứng trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng "SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2008" được nhận bằng khen của Ủy Ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế.
    - (2) Giải sao vàng Đông Nam bộ 2008 của Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam.
  - + Được khách hàng bình chọn là thương hiệu tiêu ngành xây dựng năm 2011.

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

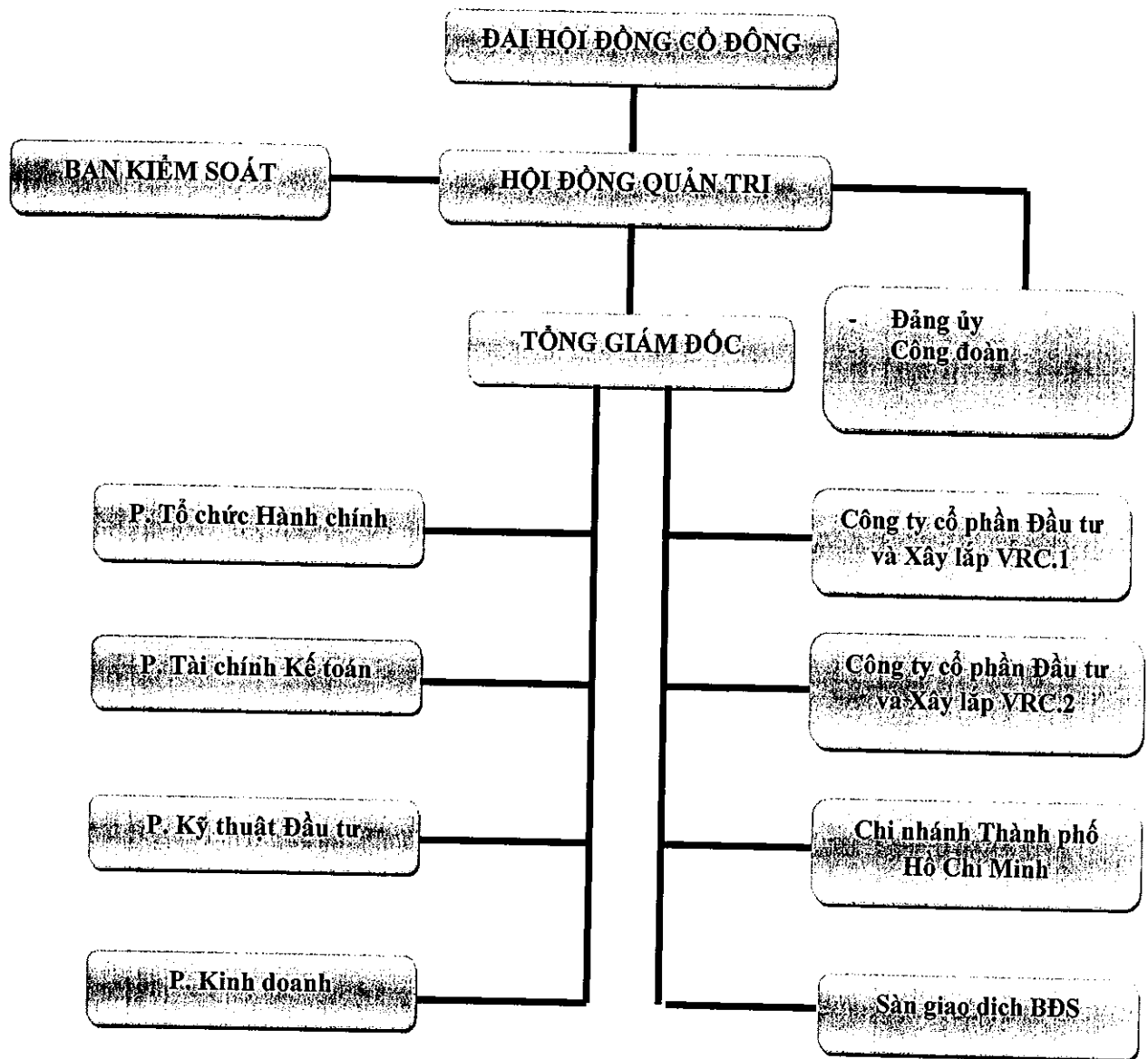
#### **a. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống ...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, đường ống cấp, thoát nước, trạm bơm; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng nhà kho, bến bãi; Xây dựng, lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35 KV; Trang trí nội thất, ngoại thất
- Mua bán nhà; Cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước); Cho thuê nhà ở; Cho thuê kho bãi, đỗ xe; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ô-tô, trung tâm thương mại); Cho thuê nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, ...)
- Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; Sàn giao dịch bất động sản.

#### **b. Địa bàn kinh doanh:**

Địa bàn hoạt động kinh doanh chính của công ty hiện nay tập trung vào khu vực tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**



Các công ty con:

**Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1**

- Địa chỉ: 9D14 Đường Lương Thế Vinh phường 9 thành phố Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng)
- Tỷ lệ vốn góp của VRC: 66,67%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Nhận thầu xây lắp

**Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2**

- Địa chỉ: 4/37 Đường Kha Vạn Cân phường 7 thành phố Vũng Tàu
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng)
- Tỷ lệ vốn góp của VRC: 66,67%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Nhận thầu xây lắp

## **5. Định hướng phát triển:**

### **5.1 Mục tiêu chủ yếu của công ty:**

- Đóng góp nhiều công trình có giá trị cho xã hội và nâng cao cuộc sống vật chất và tinh thần cho toàn thể CBCNV
- Đảm bảo mức chi trả cổ tức ổn định cho các cổ đông.
- Với phương châm “ Hợp tác- Phát triển – Bền vững” nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh và phát triển bền vững để đáp ứng yêu cầu của cổ đông.

### **5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

- Nâng cao vị thế cạnh tranh thông qua việc thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính.
- Tập trung phát triển các dự án bất động sản đã được chủ trương đầu tư.
- Luôn tuân thủ các quy định pháp luật để minh bạch và nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Luôn nghiên cứu bổ sung và ngày càng hoàn thiện chiến lược phát triển lâu dài phù hợp với tình hình phát triển chung của đất nước.
- Thực hiện liên doanh liên kết với các đối tác trong và ngoài nước, phát triển các dự án bất động sản có quy mô lớn.

### **5.3 Các mục tiêu với môi trường xã hội và cộng đồng**

#### **a. Đối với môi trường xã hội:**

- Cung cấp môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn vệ sinh cho người lao động.
- Hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường thông qua việc phòng tránh ô nhiễm và quản lý chất thải đúng quy định.
- Tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe và môi trường của Việt Nam.

#### **b. Đối với cộng đồng:**

Cùng với hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty cũng tích cực hưởng ứng các hoạt động vì cộng đồng thông qua các chương trình ủng hộ quỹ vì người nghèo, người khuyết tật...

## **6. Các yếu tố rủi ro tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp**

- **Rủi ro thị trường bất động sản:** Thị trường bất động sản đang trong cơn khủng hoảng trong hai năm vừa qua khiến cho doanh nghiệp khó khăn trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, thêm vào đó nhà đầu tư không tiếp cận được với vốn vay khi các tổ chức tín dụng xiết chặt hơn với việc cho vay trong lĩnh vực bất động sản khiến cho thị trường này càng lao dốc và khó có đà phục hồi lại.
- **Rủi ro về mất khả năng thanh toán:** Việc đầu tư vào các dự án chủ yếu sử dụng vốn vay ngân hàng, đặc biệt là giai đoạn vừa qua lãi suất rất cao, tuy nhiên khi sản phẩm không tiêu thụ được dẫn đến doanh nghiệp bị chôn vốn ở hàng tồn kho, trong khi đó lãi suất và nợ đến hạn ngân hàng vẫn phải trả tạo ra áp lực thanh toán là rất lớn.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2013 vẫn tiếp tục là một năm với muôn vàn những khó khăn cho các doanh nghiệp đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp bất động sản. Mặc dù đã có những hỗ trợ tích cực từ phía chính phủ tuy nhiên những tác động khả quan đến doanh nghiệp là chưa có, do đó với nhiệm vụ đã được đại hội đồng cổ đông năm 2013 đề ra thì Ban lãnh đạo VRC xác định phải tập trung toàn bộ nguồn lực để thực hiện đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực, nghiêm túc thực hiện theo đúng nghị quyết của Hội đồng quản trị, cơ cấu gọn nhẹ lại bộ máy nhân sự, tích cực tìm kiếm đối tác để bán sang nhượng lại một số tài sản chưa phát huy ngay hiệu quả trong đó đã sang nhượng cho thuê được một số dự án, đồng thời giảm dần nợ vay ngân hàng đảm bảo không có nợ quá hạn, nợ xấu.

#### ***Những kết quả nổi bật trong năm 2013:***

- Hoàn thành việc phối hợp cùng sở xây dựng để có văn bản trình Ủy ban tỉnh về việc điều chỉnh thiết kế và chuyển đổi chung cư lô D sang nhà ở xã hội.
- Thu hồi được 20,5 tỷ đồng công nợ của công ty Quang Minh liên quan đến chuyển nhượng Cảng Phú Mỹ, 12,5 tỷ đồng của công ty Du lịch Vũng Tàu liên quan đến chuyển nhượng khu du lịch Nghinh Phong, 10 tỷ đồng của Kim Minh liên quan đến chuyển nhượng 995 m2 đất Bãi Sau Thùy Vân.
- Trúng thầu công trình Chi cục Hải quan Côn Đảo với giá trị 24,5 tỷ đồng.
- Hoàn thành thủ tục ra giấy chủ quyền nhà cho khách hàng chung cư 145 Phan Chu Trinh và 130/200 căn của khách hàng mua chung cư 22 tầng Thùy Vân.
- Đáo hạn các khoản nợ vay có lãi suất cao về mức lãi suất thấp, tái cơ cấu lại khoản vay từ ngắn hạn sang trung hạn.

**- Tổng Doanh thu thực hiện**

Tổng Doanh thu 99.801 triệu đồng đạt 113,5% so với doanh thu cùng kỳ năm trước, đạt 47,6% so với kế hoạch ĐHCĐ đề ra, trong đó chi tiết doanh thu theo từng hoạt động:

- + Hoạt động kinh doanh bất động sản: 71.587 triệu đồng, chiếm 72 % tổng doanh thu.
- + Hoạt động xây lắp Công ty thực hiện: 26.061 triệu đồng, chiếm 26 % tổng doanh thu.
- + Hoạt động Cung cấp dịch vụ, cho thuê bất động sản: 2.152 triệu đồng, chiếm 2 % tổng doanh thu.

**- Lợi nhuận sau thuế**

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN năm 2013 là 915,9 triệu đồng, đạt 12,5% so với kế hoạch và bằng 640 % so với cùng kỳ năm trước.

**2. Tổ chức và nhân sự**

**a. Danh sách ban điều hành;**

**Ông Nguyễn Văn Chính – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc**

- Sinh năm: 1959
- Dân tộc: Kinh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Quế võ – Bắc Ninh
- Địa chỉ liên lạc : 737 Trương Công Định, Phường 9, Vũng tàu
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Số cổ phần VRC nắm giữ : 304.110 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần (cá nhân)  
1.183.833 cổ phần (đại diện vốn Nhà nước)

**Bà Trần Thị Thu Bình – Kế toán trưởng**

- Sinh năm : 1975
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ liên lạc : 239/10 Lê Hồng Phong, P.8, TP Vũng Tàu
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Số cổ phần nắm giữ : 13 cổ phần (cá nhân)

**b. Những thay đổi trong Ban điều hành**

- Ông Ngô Thế Quang – Thôi đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ 02/11/2013



**c. Số lượng cán bộ công nhân viên**

Tổng số cán bộ công nhân viên ký HĐLĐ trực tiếp với công ty là 36 người, trong đó:

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Đại học	16	44,4%
Cao đẳng, trung cấp	5	13,9%
Khác	15	41,7%

**3. Tình hình tài chính**

**Tình hình tài chính:**

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	410.729.390.119	330.456.521.997	-20%
Doanh thu thuần	87.927.302.829	99.801.159.367	14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	86.394.255	2.081.758.592	2310%
Lợi nhuận khác	311.902.288	-280.092.522	-190%
Lợi nhuận trước thuế	398.296.543	1.801.666.070	352%
Lợi nhuận sau thuế	143.064.062	915.951.568	540%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%

**Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,50	2,35
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,17	0,10
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,57	0,46
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,34	0,88
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,21	0,30
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,002	0,009
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,001	0,005
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0003	0,003
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,001	0,021

#### **4. Cơ cấu cổ đông**

Tổng số lượng cổ phiếu của VRC tại thời điểm báo cáo là 14.504.762 cổ phiếu trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là: 14.011.142 cổ phiếu
- Cổ phiếu quỹ: 493.620 cổ phiếu

Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 5% tính đến ngày 31/12/2013:

<b>Tên cổ đông</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	Tầng 1 và 3, Toà nhà Trung tâm Hội nghị Công đoàn, số 1 Yết Kiêu, Hoàn Kiếm, Hà Nội	2.800.004	19,3%
Công ty CP Đầu tư Kim Cương	225 Bến Chương Dương, P Cô Giang, Q1, HCM	2.735.007	18,8%
Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà Nước-Công ty TNHH	Số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, HN	1.183.833	8,16%
Nguyễn Thị Tuyết	480/39 CÁCH MẠNG THÁNG 8,P.11,Q.3,TP.HCM	888.330	6,12%

### **III. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC**

#### **A. Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2013**

Năm 2013 vẫn tiếp tục là một năm với muôn vàn những khó khăn cho các doanh nghiệp đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp bất động sản. Mặc dù đã có những hỗ trợ tích cực từ phía chính phủ tuy nhiên những tác động khả quan đến doanh nghiệp là chưa có, do đó với nhiệm vụ đã được đại hội đồng cổ đông năm 2013 đề ra thì Ban lãnh đạo VRC xác định phải tập trung toàn bộ nguồn lực để thực hiện đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên đã nỗ lực, nghiêm túc thực hiện theo đúng nghị quyết của Hội đồng quản trị, cơ cấu gọn nhẹ lại bộ máy nhân sự, tích cực tìm kiếm đối tác để bán sang nhượng lại một số tài sản chưa phát huy ngay hiệu quả trong đó đã sang nhượng cho thuê được một số dự án, đồng thời giảm dần nợ vay ngân hàng đảm bảo không có nợ quá hạn, nợ xấu.

#### ***Những kết quả nổi bật trong năm 2013:***

- Hoàn thành việc phối hợp cùng sở xây dựng để có văn bản trình Ủy ban tỉnh về việc điều chỉnh thiết kế và chuyển đổi chung cư lô D sang nhà ở xã hội.

- Thu hồi được 20,5 tỷ đồng công nợ của công ty Quang Minh liên quan đến chuyển nhượng Cảng Phú Mỹ, 12,5 tỷ đồng của công ty Du lịch Vũng Tàu liên quan đến chuyển

nhượng khu du lịch Nghinh Phong, 10 tỷ đồng của Kim Minh liên quan đến chuyên nhượng 995 m<sup>2</sup> đất Bãi Sau Thùy Vân.

- Trúng thầu công trình Chi cục Hải quan Côn Đảo với giá trị 24,5 tỷ đồng.
- Hoàn thành thủ tục ra giấy chủ quyền nhà cho khách hàng chung cư 145 Phan Chu Trinh và 130/200 căn của khách hàng mua chung cư 22 tầng Thùy Vân.
- Đáo hạn các khoản nợ vay có lãi suất cao về mức lãi suất thấp, tái cơ cấu lại khoản vay từ ngắn hạn sang trung hạn.

### 1. Các chỉ tiêu chủ yếu được Đại hội đồng cổ đông giao

Đơn vị tính: nghìn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2012	Kế hoạch năm 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ TH 2013/2012	Tỷ lệ TH/KH
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng doanh thu (bán hàng và cung cấp dịch vụ)	87.927.303	209.800.000	99.801.159	113,5%	47,6%
3	Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	398.296	9.800.000	1.801.666	452,5%	18,4%
4	Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	143.064	7.300.000	915.951	640%	12,5%
5	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%	0%		
6	Thu nhập bình quân (Ngàn đồng/người/tháng)					
6.1	- Khối gián tiếp	6.000	6.000	6.000	100%	100%
6.2	- Khối trực tiếp	5.000	5.000	5.000	100%	100%

(Các chỉ tiêu thực hiện năm 2013 căn cứ theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2013)

#### - Tổng Doanh thu thực hiện

Tổng Doanh thu 99.801 triệu đồng đạt 113,5% so với doanh thu cùng kỳ năm trước, đạt 47,6% so với kế hoạch ĐHCĐ đề ra, trong đó chi tiết doanh thu theo từng hoạt động:

- + Hoạt động kinh doanh bất động sản: 71.587 triệu đồng, chiếm 72 % tổng doanh thu.
- + Hoạt động xây lắp Công ty thực hiện: 26.061 triệu đồng, chiếm 26 % tổng doanh thu.

+ Hoạt động Cung cấp dịch vụ, cho thuê bất động sản: 2.152 triệu đồng, chiếm 2 % tổng doanh thu.

**- Lợi nhuận sau thuế**

Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN năm 2013 là 915,9 triệu đồng, đạt 12,5% so với kế hoạch và bằng 640 % so với cùng kỳ năm trước.

**2. Đánh giá về công tác thực hiện các nghị quyết chỉ đạo của Hội đồng quản trị:**

Đánh giá được những khó khăn từ nền kinh tế, ngay từ nửa cuối năm 2012 hội đồng quản trị VRC đã nhanh chóng có những biện pháp quyết liệt cụ thể yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tiến hành nhằm đối phó với những ảnh hưởng mạnh mẽ của thị trường đang tác động sâu rộng đến các công ty trong lĩnh vực bất động sản. Hội đồng quản trị đã đề ra 3 nhiệm vụ cơ bản cốt lõi mà công ty phải thực hiện trong giai đoạn hiện nay gồm: Cơ cấu lại tổ chức bộ máy quản lý, và 02 công ty con, cơ cấu lại tài sản dự án và các khoản nợ vay (giảm nợ vay xuống thấp nhất có thể). Đồng thời cũng phải tích cực tìm kiếm thêm các hợp đồng xây lắp để tạo dòng tiền luân chuyển, đáo hạn nợ ngân hàng và tạo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên. Thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã có những hướng đi cụ thể để triển khai những nhiệm vụ trên trong năm 2013, tuy nhiên theo kế hoạch trong năm 2013 công ty phải cơ cấu chuyển nhượng được một số dự án để có nguồn thu trả nợ vay nhưng việc chuyển nhượng không thành công dẫn đến công ty không hoàn thành được kế hoạch đã đề ra.

**B. Tình hình Tài chính**

Tính đến Tháng 12/2013 thì tổng nợ vay của công ty là 107 tỷ đồng giảm 18,8 tỷ đồng tương ứng 14,9% so với thời điểm 31/12/2012 là 125,8 tỷ đồng, trong đó nợ vay ngân hàng, cá nhân là 99,7 tỷ đồng, công ty VRC.1 là 2,48 tỷ đồng và công ty VRC.2 là 4,82 tỷ đồng. Trong danh mục các khoản vay ngân hàng thì bao gồm cả vay ngắn hạn 1 năm là 77,2 tỷ và vay trung hạn từ 3-5 năm là 17,6 tỷ đồng.

Trong năm 2013 công ty đã thực hiện đáo hạn và trả nợ vay ngân hàng là 130,3 tỷ đồng. Tất cả các khoản nợ vay đều có lãi suất dưới 13%, lãi vay đã thanh toán là 7,7 tỷ đồng, nộp 5,2 tỷ tiền thuế. Để tránh bị động trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn do chưa có nguồn tiền về, công ty đã chủ động làm việc với ngân hàng để gia hạn các khoản nợ vay và cơ cấu lại các khoản vay. Cụ thể cơ cấu lại 45 tỷ đồng khoản vay ngân hàng BIDV Vũng Tàu từ ngắn hạn sang vay trung hạn, gia hạn thêm 5,3 tỷ đồng vay ngân hàng BIDV Phú Mỹ và 8 tỷ đồng vay ngân hàng ngoại thương thêm 6 tháng.

Về việc thu hồi công nợ của khách hàng, tổng nguồn thu trong năm 2013 là 84,8 tỷ đồng trong đó: đã thu hết 12,5 tỷ đồng còn nợ của công ty du lịch Vũng Tàu liên quan đến việc chuyển nhượng khu du lịch Nghinh Phong. Thu thêm được 1,9 tỷ đồng tiền 5 % giá trị hợp đồng của khách hàng chung cư 22 tầng, vẫn còn phải thu 6 tỷ đồng của khách hàng chung cư

22 tầng. Đối với khoản công nợ với công ty Quang Minh thì đã thu được số tiền 20 tỷ đồng, hiện còn 11,5 tỷ đồng nợ trong năm 2014 công ty sẽ thúc ép việc thanh toán để thu hồi hết khoản công nợ này.

### **C. Cải tiến về cơ cấu tổ chức chính sách quản lý**

- Trong năm công ty đã rất tích cực trong việc thực hiện cơ cấu lại hai công ty con VRC.1 và VRC.2 theo hướng sáp nhập công ty VRC.1 về công ty VRC và thoái toàn bộ phần vốn góp của VRC tại VRC.2. Tuy nhiên vẫn chưa đạt được sự thống nhất giữa VRC và VRC.2 nên sau khi xem xét HĐQT quyết định tạm dừng việc cơ cấu lại công ty VRC2, và thực hiện kiểm toán lại hoạt động của hai công ty con từ khi thành lập đến nay trước khi có những quyết định tiếp theo.

- Về cơ cấu tổ chức bộ máy công ty mẹ đã tinh giảm tối đa nhân sự đảm bảo hoạt động của công ty. Ban điều hành yêu cầu phòng Tổ chức Hành chính lập kế hoạch cơ cấu lại lao động theo tinh thần trẻ hóa đội ngũ cán bộ, đồng thời cũng thực hiện chi trả tiền giải quyết chế độ cho toàn bộ cán bộ công nhân viên trước đây công ty chuyển xuống hai công ty con khi thực hiện cổ phần hóa từ xí nghiệp thành công ty cổ phần mà công ty chưa thực hiện chi trả cho người lao động. Nguồn tiền để thực hiện chi trả được lấy từ nguồn thanh lý tài sản là chiếc ô tô của công ty số tiền là 1,25 tỷ đồng. Tổng số tiền đã thanh toán là 800 triệu đồng.

### **D. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Xác định năm 2014 nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng vẫn đang còn gặp rất nhiều khó khăn, sẽ không dễ dàng trong việc tiêu thụ sản phẩm bất động sản trong khi công ty vẫn phải gặp rất nhiều thách thức về nợ vay phải trả và công ăn việc làm cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Do đó theo tinh thần của HĐQT của VRC đã đưa ra nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2014 là: Tích cực tìm kiếm nhận thầu thêm các công trình xây lắp để có dòng tiền luân chuyển, tạo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên, không quá chú trọng vào việc bán tài sản, chỉ thực hiện bán khi giá cả hợp lý hoặc cần thiết để thanh toán nợ vay.

Kế hoạch kinh doanh năm 2014 sẽ căn cứ trên cơ sở tinh thần nghị quyết HĐQT đã đưa ra, đồng thời sẽ dựa trên những giả thuyết về những rủi ro, những khả năng xấu nhất có thể ảnh hưởng đến việc đạt được kế hoạch nhằm đảm bảo kế hoạch có tính khả thi cao và là nhiệm vụ mục tiêu xuyên suốt trong năm để các cán bộ công nhân viên phấn đấu hoàn thành.. Trên cơ sở phân tích cẩn trọng, đánh giá tình hình thị trường thực tế, Ban lãnh đạo VRC đã đề ra kế hoạch năm 2014 trình Đại hội cổ đông:

#### **1. Các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu:**

Stt	Chỉ tiêu tài chính	Năm 2013	Kế hoạch năm 2014	Tỷ lệ tăng giảm
-----	--------------------	----------	-------------------	-----------------

**Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu**

<b>I</b>	<b>Doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ</b>	<b>99.801.159.367</b>	<b>185.439.800.000</b>	<b>85,8%</b>
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản	71.587.016.429	131.071.000.000	83,1%
2	Hoạt động xây lắp	26.061.540.769	52.698.200.000	102,2%
3	Hoạt động dịch vụ cho thuê	2.152.602.169	1.670.600.000	-22,4%
<b>II</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>77.381.652.430</b>	<b>148.804.810.000</b>	<b>92,3%</b>
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản	51.444.813.967	98.640.000.000	91,7%
2	Hoạt động xây lắp	24.139.946.678	49.964.810.000	107%
3	Hoạt động dịch vụ cho thuê	1.796.891.785	200.000.000	-88,9
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ việc bán hàng cung cấp dịch vụ</b>	<b>22.419.506.937</b>	<b>36.634.990.000</b>	<b>63,4%</b>
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.801.666.070</b>	<b>25.884.990.000</b>	<b>1337,3%</b>
<b>VI</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>915.951.568</b>	<b>19.413.742.500</b>	<b>2021,7%</b>

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2014
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư (nghìn đồng)</b>	
1	- Hoàn thiện chung cư lô D	27.000.000
2	- Chuyển đổi hai tầng khách sạn chung cư 22 tầng thành căn hộ loại nhỏ	3.000.000
3	- Dự án Quận 7	30.000.000
4	- Lô C Trung tâm thương mại Tân Thành	1.000.000
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu lao động thu nhập</b>	
1	Thu nhập bình quân (Ngàn đồng/người/tháng)	
	- Khối gián tiếp văn phòng	6.000
	- Khối trực tiếp	5.000
2	Tổng số lao động bình quân năm khối gián tiếp(Người)	18

Các chỉ tiêu chủ yếu được HĐQT giao thực hiện trong năm 2014:

- Tổng doanh thu: 185,4 tỷ đồng tăng 85,8 % so với năm 2013.

- Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp: 19,4 tỷ đồng tăng 2021,7% so với năm 2013.
- Tỷ lệ chi trả cổ tức: Trình Đại hội đồng cổ đông xem xét mức cổ tức 8%.

## **2. Giải pháp thực hiện**

### **2.1. Hoạt động xây lắp:**

Hoạt động xây lắp của VRC bao gồm nhận thầu xây lắp các công trình bên ngoài và thực hiện xây lắp các dự án của công ty.

#### a. Đối với hoạt động nhận thầu xây lắp bên ngoài:

- Mục tiêu trong năm 2014 là tìm kiếm thêm công trình xây lắp, xác định đây là hoạt động cốt lõi trong giai đoạn khó khăn hiện nay vì hoạt động xây lắp vốn là thế mạnh của công ty do có sẵn nhiều nguồn nhân lực có kinh nghiệm trong lĩnh vực này. Hoạt động xây lắp mặc dù đem lại lợi nhuận không cao nhưng lại tạo ra dòng tiền lớn để luân chuyển, đáo hạn trả nợ ngân hàng, đồng thời tạo ra nhiều công ăn việc làm cho nhiều cán bộ công nhân viên trong công ty.

- Kế hoạch của hoạt động xây lắp trong năm 2014 sẽ bao gồm hai nội dung:

+ Thanh quyết toán các công trình xây lắp còn dở dang thu tiền từ chủ đầu tư, hoàn thành công trình Hải quan Côn Đảo đúng tiến độ đảm bảo chất lượng.

+ Tìm kiếm ký kết thêm các hợp đồng xây lắp với giá trị hợp đồng là 50 tỷ đồng, sản lượng thực hiện là 50% so với giá trị hợp đồng ký kết.

#### b. Đối với hoạt động xây lắp các dự án của công ty:

Các dự án của công ty năm 2014 chỉ được triển khai nếu đảm bảo tính hiệu quả và công ty có thể cân đối được nguồn tiền để đầu tư. Theo kế hoạch thì các hoạt động xây lắp dự án của công ty trong năm 2014 sẽ được thực hiện bao gồm:

- Hoàn thiện chung cư lô D Tân Thành sau khi được ủy ban tỉnh phê duyệt chính thức thành nhà ở xã hội và được ngân hàng vay vốn ưu đãi để hoàn thiện dự án. Chi phí hoàn thiện dự toán là 27 tỷ đồng.

- Sửa chữa chuyển đổi hai tầng khách sạn chung cư 22 tầng Thùy Vân thành căn hộ loại nhỏ nếu lượng khách hàng đăng ký mua nhiều, dự toán chi phí sửa chữa là 3 tỷ đồng.

- Trong trường hợp công ty chuyển nhượng được dự án 172 Hoàng Hoa Thám có được nguồn tiền để chi trả một phần nợ vay ngân hàng thì phần còn lại công ty sẽ triển khai xây dựng dự án quận 7 bao gồm đường vào dự án và giai đoạn 1 cơ sở hạ tầng trên khu đất đã đền bù được của dự án.

### **2.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản:**

Các dự án bất động sản nằm trong kế hoạch bán, chuyển nhượng và cho thuê của năm 2014:

- Chung cư Lô D Tân Thành
- Chợ Tân Thành
- Hai tầng khách sạn chung cư 22 tầng Thùy Vân
- Hai tầng khách sạn chung cư 145 PCT
- Tổ hợp khách sạn chung cư 172 Hoàng Hoa Thám
- Khu đất lô C, Lô E2 Tân Thành dự án nhà liên kế
- Dự án Quận 7 thành phố Hồ Chí Minh

**a. Chung cư Lô D Tân Thành:**

Thực hiện theo chính sách của nhà nước về việc hỗ trợ cho doanh nghiệp trong việc chuyển đổi từ nhà ở thương mại thành nhà ở xã hội, xét thấy dự án chung cư lô D của công ty đáp ứng được các điều kiện cần thiết để chuyển thành nhà ở xã hội, đây là cơ hội thuận lợi để công ty có thể tiêu thụ được sản phẩm tồn kho này. Việc thực hiện các thủ tục chuyển đổi dự án chung cư lô D sang nhà ở xã hội được công ty tiến hành từ trong năm 2013, về cơ bản đã được chấp thuận chủ trương, hiện nay VRC đang lập và trình sở Xây dựng, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê chuẩn cho:

- Điều chỉnh diện tích, cơ cấu căn hộ từ diện tích lớn sang diện tích nhỏ hơn 70 m2.
- Chuyển từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội.

Sau khi đã có công văn chấp thuận của ủy ban nhân dân tỉnh, công ty sẽ phối hợp cùng UBND tỉnh có công văn trình lên Bộ xây dựng để vay vốn nhằm hoàn thiện dự án với lãi suất ưu đãi  $\leq 6\%$ / năm trong gói hỗ trợ 30.000 tỷ của chính phủ

**b. Chợ Tân Thành:**

- Trong năm 2013 công ty đã thu được 909 triệu đồng từ các tiểu thương của chợ, việc thu tiền chủ yếu từ các tiểu thương kinh doanh tại khu chợ tươi sống còn các tiểu thương kinh doanh tại khu nhà lồng thì không thu được tiền do vướng mắc liên quan đến hợp đồng cũ của đơn vị Vũ Hà trước đây nhận thuê khoán toàn bộ chợ của công ty để cho thuê lại.

- Tháng 10/2013 sau khi các hợp đồng với đơn vị cũ hết hạn, công ty đã làm việc với các tiểu thương để yêu cầu ký hợp đồng mới và đóng tiền cho công ty với nhiều hình thức đóng linh hoạt, tuy nhiên các tiểu thương khu nhà lồng đều chống đối không đồng ý ký hợp đồng mới và không đóng tiền cho công ty. Như vậy tính hình chợ đến nay là rất phức tạp, công ty thì không thu được tiền của các tiểu thương, không có kinh phí để vận hành chợ trong khi một số hệ thống an toàn như phòng cháy chữa cháy chưa được đầu tư có thể xảy ra những nguy cơ tiềm ẩn về cháy nổ, khi đó sẽ liên quan đến trách nhiệm của công ty.



Với những khó khăn vướng mắc như trên thì kế hoạch của công ty trong năm 2014 sẽ thực hiện là:

- Bàn giao lại Chợ Tân Thành cho ủy ban huyện.
- Phối hợp cùng huyện đề nghị giúp đỡ thu hồi phần tiền các tiểu thương còn nợ công ty. Công ty sẽ chi trả phần chi phí để huyện tiến hành công tác thu hồi công nợ này.
- Tập hợp các hồ sơ làm việc cùng sở tài chính để thống nhất được giá đền bù cho các chi phí đã đầu tư của công ty vào Chợ Tân Thành.

c. Chuyển đổi hai tầng khách sạn chung cư 22 tầng Thùy Vân thành căn hộ loại nhỏ

Theo tinh thần Nghị quyết 02/CP ngày 7/1/2013 của chính phủ; thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 8/3/2013 về việc cho điều chỉnh cơ cấu căn hộ từ diện tích lớn sang diện tích nhỏ hơn để kinh doanh,... do đó dự kiến sẽ thực hiện cải tạo, chỉnh sửa 40 phòng nghỉ thành 26 căn hộ có diện tích từ 37 m<sup>2</sup> đến 55,5 m<sup>2</sup>. Chi phí thêm cho công tác này khoảng 3 tỷ đồng. Dự kiến giá bán căn hộ sau khi điều chỉnh lại diện tích khoảng 14,7 triệu/m<sup>2</sup>, giá bán căn hộ từ 544 triệu đồng đến 816 triệu đồng, tổng thu dự kiến khi bán 26 căn hộ là 17,7 tỷ đồng.

Giải pháp cụ thể thực hiện như sau:

- Thiết kế và lập dự toán điều chỉnh hai tầng khách sạn thành các căn hộ chung cư loại nhỏ.
- Tìm kiếm khách hàng và chào bán các căn hộ, lập danh sách về số lượng khách hàng đăng ký hoặc có nhu cầu mua
- Tiến hành sửa chữa điều chỉnh lại hai tầng khách sạn sang căn hộ loại nhỏ.
- Ký hợp đồng với khách hàng, thu tiền bán căn hộ
- Hoàn chỉnh hồ sơ để xin cấp giấy phép chủ quyền cho các căn hộ sau khi chuyển đổi.

d. Hai tầng khách sạn tại chung cư 16 tầng 145 PCT

Do đây cũng là dự án nhỏ, việc kinh doanh cho thuê cũng không có hiệu quả cao và nếu thực hiện chuyển nhượng thành công thì công ty cũng có được một khoản tiền để trả nợ vay do đó nhiệm vụ trong năm 2014 vẫn là tiếp tục tìm kiếm đối tác để thực hiện chuyển nhượng dự án với mức giá chuyển nhượng trong khoảng 7 tỷ đồng. Mức giá chuyển nhượng cũng không quá cao, cá nhân kinh doanh cũng có thể đầu tư, vị trí của dự án cũng tương đối thuận lợi do đó việc chuyển nhượng dự án có tính khả thi.

- Giải pháp thực hiện:

+ Đăng báo quảng cáo chào bán dự án hàng tháng chủ yếu trên báo Bà Rịa Vũng Tàu, báo tuổi trẻ và báo Bất động sản, đăng trên website công ty.

+ Liên hệ làm việc với một số chủ khách sạn tư nhân lớn ở Vũng Tàu để chào mời, kể cả chủ khách sạn đang thuê dự án này của công ty.

+ Làm việc với một số đơn vị môi giới, đặc biệt là các đơn vị môi giới tại địa bàn khác tỉnh, như sàn becamex bình dương, sàn sacomreal, đất xanh để nhờ tìm đối tác chuyển nhượng.

e. Tổ hợp khách sạn chung cư 172 Hoàng Hoa Thám

Về chủ trương dự án 172 Hoàng Hoa Thám sẽ được thực hiện triển khai theo hai phương án:

- Phương án 1: Chuyển nhượng dự án

+ Đăng báo định kỳ hàng tháng thông báo về việc chuyển nhượng dự án, liên hệ với các sàn giao dịch bất động sản lớn và các đơn vị kinh doanh bất động sản đặc biệt là các doanh nghiệp tại sài gòn để tìm kiếm được nhà đầu tư muốn nhận chuyển nhượng dự án. Trường hợp có đối tác chỉ nhận mua lại phần khách sạn thì công ty cũng sẽ xem xét để chuyển nhượng và dùng phần vốn thu được để tiếp tục đầu tư vào chung cư

+ Tìm kiếm các đơn vị muốn cùng hợp tác đầu tư, tỷ lệ góp vốn có thể thực hiện theo hướng trong đó công ty sẽ góp vốn bằng đất và các tài sản đã đầu tư còn đối tác sẽ góp phần vốn còn lại để hoàn thành dự án.

- Phương án 2: Xin chuyển đổi toàn bộ dự án thành chung cư:

+ Phòng kinh doanh sẽ làm việc với sở xây dựng để xin ý kiến được chuyển đổi toàn bộ dự án thành chung cư, khi đó phần khách sạn sẽ điều chỉnh thiết kế lại thành các căn hộ loại nhỏ.

+ Thực hiện chương trình mở bán có quy mô lớn tại Vũng Tàu và Sài Gòn, trong trường hợp lượng khách hàng đăng ký nhiều thì sẽ trình HĐQT xem xét phương án tiếp tục đầu tư vào dự án.

f. Khu đất Lô C và Lô E2 huyện Tân Thành

Hai khu đất trên đều nằm trong tổng thể dự án Trung Tâm thương mại Tân Thành, nghĩa là có vị trí tương đối đẹp, cơ sở hạ tầng đồng bộ. Theo kế hoạch công ty phải triển khai khu dịch vụ tại lô E2 và nhà liên kế tại lô C. Giải pháp thực hiện đối với hai dự án này như sau:

- Làm việc với huyện Tân Thành để nhờ hỗ trợ tìm đối tác có nhu cầu triển khai dự án tại khu vực này để thực hiện chuyển nhượng.

- Xin chuyển đổi dự án lô C thành nhà ở liền kề, sau đó phân lô bán nền cho khách hàng với giá cả hợp lý, nếu khách hàng muốn xây dựng thì sẽ có mẫu thiết kế sẵn của công ty. Mở các đợt giới thiệu sản phẩm phân lô nền đất tại khu đất lô C tới các doanh nghiệp hoạt động tại khu công nghiệp gần đó như khu công nghiệp Mỹ Xuân, Khu công nghiệp Phú Mỹ, có

nhiều cán bộ công nhân viên làm việc tại các doanh nghiệp này sẽ có nhu cầu và quan tâm đến dòng sản phẩm của công ty.

**g. Dự án chung cư văn phòng tại 54 Võ Thị Sáu**

Khu đất tại 54 Võ Thị Sáu hiện công ty đang sử dụng làm văn phòng có diện tích 2400 m<sup>2</sup>, giá trị đầu tư đã phân bổ vào dự án là 4,4 tỷ đồng và phân bổ khấu hao còn lại là 3,9 tỷ đồng. Theo kế hoạch trong dài hạn thì khu đất này sẽ được sử dụng làm chung cư văn phòng cao tầng, trong đó một phần được công ty sử dụng làm văn phòng hoạt động phần còn lại để bán. Trong trường hợp chuyển nhượng được dự án Tổ hợp khách sạn chung cư 172 Hoàng Hoa Thám thì công ty cần có phương án triển khai ngay dự án tại 54 Võ Thị Sáu do có nguồn tiền thu được từ chuyển nhượng dự án đồng thời đón đầu khi thị trường ảm lên. Tuy nhiên với kinh nghiệm từ việc triển khai các dự án trước và dựa trên nhu cầu thị trường thì công ty cần phối hợp tính toán để đưa ra thiết kế dự án và lập dự toán xây dựng hợp lý, đáp ứng được đúng nhu cầu của khách hàng ví dụ như căn hộ loại nhỏ, giá thành thấp. Dự trù kinh phí chuẩn bị cho việc triển khai dự án trong năm 2014 là 2 tỷ đồng.

**h. Dự án quận 7 thành phố Hồ Chí Minh**

Dự án quận 7 theo quy hoạch chi tiết ban đầu là khu tổ hợp gồm nhiều kha nhà cao tầng nằm trong khuôn viên có diện tích 9,8 ha tại phường Phú Thuận Quận 7. Hiện nay công ty mới đền bù được diện tích 4,3 ha đất của dự án. Các vấn đề khó khăn của dự án hiện nay gồm dự án chưa được đền bù hết, mà giá đền bù tính theo giá thị trường hiện nay là khá cao từ 7 đến 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>, dự án chưa có đường lớn để vào, phải đi qua đất của các dự án lân cận.

Theo đánh giá của các chuyên gia thì thị trường hiện nay đang hướng tới là phân khúc nhà ở giá rẻ, có giá bán dưới 1 tỷ đồng/căn. Để tiết giảm chi phí đầu tư và thu hồi vốn nhanh, kế hoạch triển khai dự án quận 7 của công ty hướng tới là không đầu tư chung cư cao tầng mà sẽ thực hiện phân lô bán nền, các lô đất đều có diện tích nhỏ khoảng 70m<sup>2</sup> giá bán 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> như vậy giá mỗi lô đất sẽ dưới 1 tỷ. Đồng thời thực hiện dự án theo kiểu cuốn chiếu, triển khai trên diện tích đất công ty đã đền bù được sau bán được có tiền mới tiếp tục triển khai tại những khu đất chưa đền bù.

**2.3. Công tác Tài chính Kế toán**

- Nhiệm vụ quan trọng trong năm 2014 là giảm nợ vay ngân hàng và cơ cấu lại nợ vay. Tổng số nợ vay của công ty tính đến cuối năm 2013 là 107 tỷ đồng, mục tiêu của công ty đến hết năm 2014 sẽ giảm nợ vay xuống mức dưới 80 tỷ đồng, để thực hiện được nhiệm vụ này thì cần phải chuyển nhượng được các dự án nằm trong kế hoạch đã đề ra.

- Mở rộng và tạo mối quan hệ tốt với các đối tác chiến lược, tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư ... để nhận được các nguồn vốn vay, đồng thời hỗ trợ công ty trong công tác đáo hạn gia hạn nợ.

- Thực hiện việc quản lý sổ sách, hạch toán số liệu chính xác, đầy đủ, kịp thời nhằm cung cấp những báo cáo về quản trị và tài chính cho ban điều hành, cơ quan chức năng và nhà đầu tư. Đảm bảo hoàn thành các báo cáo tài chính đúng thời hạn theo quy định về việc công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết.

- Thường xuyên cập nhật các thông tin tài chính, kế toán và luật thuế để thực hiện theo đúng quy chế tài chính của Nhà Nước.

#### **2.4. Công tác Tổ chức Hành chính:**

Tiếp tục kiện toàn bộ máy theo hướng tinh gọn, phát huy tối đa được hiệu suất lao động. Mặc dù trong giai đoạn khó khăn phải giảm những nhân sự dôi dư, làm việc không hiệu quả tuy nhiên công ty cũng vẫn sẽ tuyển thêm những nhân sự có chất lượng, có thể kiếm được việc, tạo ra nguồn thu cho công ty.

Bổ nhiệm, tuyển dụng nhân sự cấp cao nhằm hỗ trợ Tổng giám đốc trong việc điều hành sản xuất kinh doanh.

#### **2.5. Công tác khác**

Các công tác khác như: Quảng bá thương hiệu, thực hiện nghĩa vụ đối với người lao động, Công tác vệ sinh môi trường và an toàn lao động và chống cháy nổ, thực hiện nghĩa vụ với Nhà Nước thì công ty vẫn sẽ chú trọng đảm bảo thực hiện tốt theo đúng quy định.

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty**

Như chúng ta đã biết, năm 2012 là một năm đầy khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Nền kinh tế thế giới rơi vào tình trạng khủng hoảng do các khoản nợ công ở các nước Châu Âu, tình trạng xung đột chính trị của một số nước trên thế giới. Nền kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng chung này, trong năm 2012 trước tình hình lạm phát của nền kinh tế, chính phủ đã đưa ra hàng loạt các biện pháp thắt chặt tiền tệ, dẫn đến những hệ quả như cầu nội địa giảm mạnh, thị trường bất động sản và chứng khoán bị suy giảm nghiêm trọng.

Với Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (VRC), năm 2012 thực sự là một năm thử thách khi Công ty phải đối mặt với khó khăn chung của nền kinh tế, hoạt động kinh doanh bán hàng bị đình trệ do không bán được hàng, áp lực và gánh nặng nợ vay ngân hàng. Trước tình hình đó HĐQT quả trị đã nhanh chóng có những phương án cụ thể trong đó chủ yếu vẫn là tập trung vào việc cơ cấu lại doanh nghiệp gồm: cơ cấu tổ chức, cơ cấu tài sản và cơ cấu lại nợ vay. Công ty xác định đây chính là 3 nhiệm vụ trọng tâm mà công ty phải thực hiện tại thời điểm này để đảm bảo hoạt động ổn định của công ty, chờ đợi cơ hội khi thị trường hồi phục trở lại.

#### **2. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động Ban giám đốc**

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị (HDQT) của Công ty đã duy trì họp định kỳ theo như quy định của Điều lệ Công ty, báo cáo kịp thời hoạt động của HDQT cho Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Từ sau Đại hội thường niên năm 2013 đến nay HDQT đã tiến hành họp tất cả là 12 cuộc họp với mục đích giải quyết những công việc cấp bách kịp thời trước những biến động của thị trường và có những định hướng quyết sách để đảm bảo hoạt động của công ty được duy trì ổn định, phát triển.

Trong năm 2013 vừa qua, HDQT xét thấy Ban giám đốc đã triển khai được các nhiệm vụ chính do HDQT đề ra cụ thể:

- Chuyển nhượng dự án 24ha Cảng Phú Mỹ cho công ty Vinacommodities
- Tổ chức triển khai chào bán dự án Tổ hợp khách sạn chung cư 172 Hoàng Hoa Thám.
- Cơ cấu lại hai con công ty VRC.1 và công ty VRC.2.
- Xin chuyển đổi dự án chung cư lô D sang nhà ở xã hội
- Bàn giao lại chợ Tân Thành cho huyện quản lý và đề nghị thu lại khoản vốn đã đầu tư.
- Cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn sang vay trung hạn, giảm nợ vay ngân hàng.
- Định hướng đẩy mạnh công tác hoạt động nhận thầu xây lắp.

### **3. Kế hoạch định hướng của HDQT trong năm 2013**

Nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2014 mà công ty VRC hướng tới là: Tích cực tìm kiếm nhận thầu thêm các công trình xây lắp để có dòng tiền luân chuyển, tạo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên, không quá chú trọng vào việc bán tài sản, chỉ thực hiện bán khi giá cả hợp lý hoặc cần thiết để thanh toán nợ vay.

Mục tiêu cụ thể:

- Đạt mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận cao hơn so với năm 2013.
- Xác định hoạt động cốt lõi trong năm 2014 là hoạt động nhận thầu xây lắp
- Tiếp tục thực hiện chuyển nhượng một số dự án nhưng phải đảm bảo tính hiệu quả. Thanh toán và đáo hạn các khoản nợ vay ngân hàng, giảm nợ vay xuống mức dưới 80 tỷ.
- Chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt với tỷ lệ tối thiểu 8%.
- Đảm bảo công ăn việc làm và mức thu nhập cho cán bộ công nhân viên không thấp hơn so với năm 2013.
- Kiện toàn bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, tạo ra công việc và nguồn thu cho công ty.

**V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**1. Hội đồng quản trị**

**a. Ông Lưu Ngọc Thanh – Chủ tịch HĐQT**

- Sinh năm : 1962
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp kế toán XDCB , Và Cử nhân kinh tế ngành QTKD
- Số cổ phần nắm giữ : 34.000 cổ phần (cá nhân)

**b. Ông Nguyễn Văn Chính – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc (xem mục Ban điều hành)**

**c. Ông Nguyễn Hoàng Long – Thành viên HĐQT**

- Sinh năm : 1964
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (cá nhân)

**d. Ông Nguyễn Thanh Hải – Thành viên HĐQT**

- Sinh năm : 1968
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ KHKT
- Số cổ phần nắm giữ : 3360 cổ phần (cá nhân)

**e. Ông Hoàng Đình Lợi – Thành viên HĐQT**

- Sinh năm : 1970
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Số cổ phần nắm giữ : 2.822.874 cổ phần (đại diện cho công ty SHS)

**Hoạt động của HĐQT:**

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu nhiệm kỳ 2 giai đoạn năm 2010-2014 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua gồm các thành viên:

- Ông Lưu Ngọc Thanh                      Chủ tịch HĐQT từ tháng 05/2013
- Ông Nguyễn Văn Chính                Thành viên HĐQT kiêm TGD
- Ông Hoàng Đình Lợi                    Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Hoàng Long              Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Thanh Hải                Thành viên HĐQT
- Ông Lê Hồng Đức                      Chủ tịch HĐQT đến hết tháng 04/2013

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã duy trì họp định kỳ theo như quy định của Điều lệ Công ty, báo cáo kịp thời hoạt động của HĐQT cho Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định. Từ sau Đại hội thường niên năm 2013 đến nay HĐQT đã tiến hành họp tất cả là 12 cuộc họp với mục đích giải quyết những công việc cấp bách kịp thời trước những biến động của thị trường và có những định hướng quyết sách để đảm bảo hoạt động của công ty được duy trì ổn định, phát triển.

Trong năm 2013 vừa qua, HĐQT Công ty VRC đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, cụ thể:

- Chuyển nhượng dự án 24ha Cảng Phú Mỹ cho công ty Vinacommodities
- Tổ chức triển khai chào bán dự án Tổ hợp khách sạn chung cư 172 Hoàng Hoa Thám.
- Cơ cấu lại hai con công ty VRC.1 và công ty VRC.2.
- Xin chuyển đổi dự án chung cư lô D sang nhà ở xã hội
- Bàn giao lại chợ Tân Thành cho huyện quản lý và đề nghị thu lại khoản vốn đã đầu tư.
- Cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn sang vay trung hạn, giảm nợ vay ngân hàng.
- Định hướng đẩy mạnh công tác hoạt động nhận thầu xây lắp.

**2. Ban kiểm soát**

**Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:**

**a. Ông Phạm Minh Sơn – Trưởng Ban kiểm soát**

- Sinh năm                                      : 1968
- Dân tộc                                        : Kinh

- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (cá nhân)

**b. Ông Vũ Văn Hà – Thành viên Ban kiểm soát**

- Sinh năm : 1979
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (cá nhân)

**c. Ông Hoàng Mạnh Huy – Thành viên Ban kiểm soát**

- Sinh năm : 1977
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần (cá nhân)

**Hoạt động của Ban kiểm soát**

Sau đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ban kiểm soát đã họp bầu trưởng ban kiểm soát và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên phụ trách từng lĩnh vực để phù hợp với điều kiện công tác và đi sâu vào từng lĩnh vực kiểm soát.

Tham gia với HĐQT trong việc lựa chọn công ty TNHH kiểm toán và kế toán Hà Nội là đơn vị có đủ điều kiện pháp lý, năng lực, kinh nghiệm để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 của công ty.

Thẩm định báo cáo tài chính quý, bán niên và báo cáo năm, báo cáo hợp nhất của công ty kết thúc vào ngày 31/12/2013.

Tham gia đầy đủ các phiên họp HĐQT để giám sát trình tự thủ tục và đề ra nghị quyết của HĐQT đúng với điều lệ công ty đã ban hành, đồng thời đóng góp với HĐQT trị nhiều ý kiến có giá trị thực tế để giúp HĐQT đề ra các quyết định kịp thời trong quản lý điều hành hoạt động SXKD và cơ cấu lại doanh nghiệp.

Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành trong quá trình thực hiện các nghị quyết của HĐQT và nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên.

Thẩm tra trình tự thủ tục công tác tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên đúng quy định của điều lệ công ty và pháp luật hiện hành.



**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

**a. Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2013**

Thù lao HĐQT và BKS được thực hiện theo nghị quyết Đại hội cổ đông phê chuẩn hàng năm, cụ thể như sau:

Thành phần	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị	186.380.021	384.457.000
Ban kiểm soát	64.800.000	86.400.000
<b>Cộng</b>	<b>251.180.021</b>	<b>470.857.000</b>

**b. Giao dịch cổ đông nội bộ**

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, Chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	Cổ đông lớn	2.822.874	19,46%	2.800.004	19,3%	Bán
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Âu Việt	Cổ đông lớn	2.104.557	14,51%	0	0%	Bán
3	Nguyễn Văn Chính	TV HĐQT kiêm TGD	193.040	1,33%	304.110	2,09%	Mua
4	Công ty CP Đầu tư Kim Cương	Cổ đông lớn	0	0%	2.735.007	18,8%	Mua

**c. Giao dịch với các bên có liên quan**

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

	Mối quan hệ	Giao dịch	Số tiền (VND)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Quyết toán khối lượng công trình	3.737.005.493
		Nhận tiền mượn	12.852.704.468
		Cho mượn tiền	4.097.934.734
		Lãi vay phải trả	168.259.130
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Quyết toán khối lượng công trình	17.033.733.463
		Nhận tiền mượn	24.803.734.862
		Cho mượn tiền	16.061.556.304
		Lãi vay phải trả	606.957.122

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

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

Công ty có liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	(Phải trả)/phải thu
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Trả trước người bán	3.300.381.855
		Phải trả khác	(3.415.215.609)
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Phải trả người bán	(5.879.690.264)
		Phải trả khác	(4.873.241.076)
		Phải thu khác	14.899.273

**d. Thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty. Công bố đầy đủ và kịp thời các báo cáo tài chính, báo cáo tình hình quản trị công ty và các thông tin về hoạt động công ty đến các cổ đông thông qua cổng thông tin điện tử của UBCK nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, các phương tiện thông tin đại chúng và Website của công ty: [www.xaylapdiaoc.com.vn](http://www.xaylapdiaoc.com.vn)

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**LƯU NGỌC THANH**

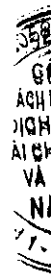
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC  
VŨNG TÀU VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013  
**đã được kiểm toán**



## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 – 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	07 – 10
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	11
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	12 – 13
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</i>	14 – 37



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### Nhóm Công ty

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Ngành, nghề kinh doanh đăng ký của Công ty:

- Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Kinh doanh bãi tắm, bãi biển, nhà vệ sinh, nhà tắm công cộng;
- Bán đồ uống có cồn (rượu, bia), đồ giải khát (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà); Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động; Dịch vụ giặt là, trông giữ xe;
- Theo dõi, giám sát thi công công trình xây dựng, công trình thủy lợi, dân dụng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất - dưới nước, công trình cấp - thoát nước, trạm bơm, kết cấu công trình, nhà kho, bến bãi; Xây dựng - lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35KV; Trang trí nội - ngoại thất;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu, hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp, hệ thống mạng điện thoại; ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin, thiết bị bảo vệ - báo động, hệ thống nước cứu hỏa tự động, hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang;
- Mua bán nhà, cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho, bãi, đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới...);
- Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ,...), tôm, cua ghẹ; Ươm cá, tôm giống;
- Sản xuất thùng, container, thân xe có động cơ và rơ moóc;
- Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm người điều khiển, container;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; sản giao dịch bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Ngành hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng; Phá dỡ, xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan...	66,67%
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, giao thông, công trình điện đến 35KV; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng các loại nhà; phá dỡ, hoàn thiện công trình xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình...	66,67%

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### *Hội đồng Quản trị*

Ông Lưu Ngọc Thanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Lê Hồng Đức	Chủ tịch	Đến ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên	
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên	

#### *Ban Tổng Giám đốc*

Ông Nguyễn Văn Chính	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

#### *Ban kiểm soát*

Ông Phạm Minh Sơn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Lưu Ngọc Thanh	Trưởng ban	Đến ngày 10 tháng 05 năm 2013
Ông Vũ Văn Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	

#### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 cho 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 tài chính, 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:

- 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;
- 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.

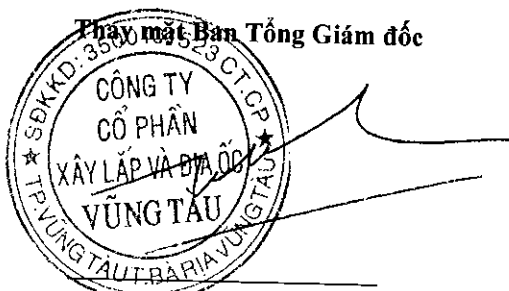
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty được trình bày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.



**Nguyễn Văn Chính**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2014







Số : 200/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính năm hợp nhất 2013 của  
Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu*

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được lập ngày 30/03/2014, từ trang 07 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, 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 doanh nghiệp 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 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.

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 lắp và Địa ốc Vũng Tàu tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**



**Nguyễn Minh Tiến**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2014

**Kiểm toán viên**

**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>255.725.663.634</b>	<b>309.425.995.436</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>396.477.933</b>	<b>1.105.957.906</b>
1. Tiền	111		396.477.933	879.600.820
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	226.357.086
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.395.537.402</b>	<b>30.976.864.957</b>
1. Phải thu khách hàng	131		6.425.673.644	30.258.863.705
2. Trả trước cho người bán	132		3.928.927.113	2.702.746.491
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2	579.716.565	187.123.223
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.538.779.920)	(2.171.868.462)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>244.520.469.905</b>	<b>275.263.056.195</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.3	244.520.469.905	275.263.056.195
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.413.178.394</b>	<b>2.080.116.378</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		40.857.002	28.678.238
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		104.717.748	674.061.989
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.4	7.844.802	2.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	1.259.758.842	1.375.376.151
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>74.730.858.363</b>	<b>101.303.394.683</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.253.999.534</b>	<b>45.112.826.707</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.643.204.767	2.676.831.742
- Nguyên giá	222		4.761.677.872	6.126.461.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.118.473.105)	(3.449.629.919)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	10.145.002.395	10.265.851.455
- Nguyên giá	228		10.727.503.005	10.727.503.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(582.500.610)	(461.651.550)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	32.465.792.372	32.170.143.510

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	240	V.9	<b>28.063.407.798</b>	<b>51.893.154.451</b>
- Nguyên giá	241		31.122.316.712	58.133.788.223
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.058.908.914)	(6.240.633.772)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.10	<b>900.110.000</b>	<b>821.770.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		900.110.000	821.770.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>1.513.341.031</b>	<b>3.475.643.525</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	923.847.782	2.652.968.625
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		589.493.249	818.404.900
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	4.270.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>330.456.521.997</b>	<b>410.729.390.119</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>152.683.812.914</b>	<b>233.055.408.604</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>108.854.506.981</b>	<b>205.865.193.303</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	60.526.981.704	125.821.955.800
2. Phải trả người bán	312		283.422.026	20.282.167.241
3. Người mua trả tiền trước	313		9.620.195.693	21.183.265.537
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	8.911.307.198	15.563.827.666
5. Phải trả người lao động	315		358.008.511	731.280.527
6. Chi phí phải trả	316	V.14	9.095.309.546	5.580.243.636
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	14.875.570.845	12.716.229.295
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.16	3.716.387.725	2.137.027.600
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.467.323.733	1.849.196.001
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>43.829.305.933</b>	<b>27.190.215.301</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	6.787.715.024	6.666.227.928
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	37.000.000.000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		41.590.909	20.523.987.373
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>173.424.225.959</b>	<b>173.577.998.709</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>173.424.225.959</b>	<b>173.577.998.709</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.19	145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	11.294.040.936	11.294.040.936
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	V.19	(3.912.689.872)	(3.095.465.872)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.19	10.704.519.224	10.704.519.224
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.19	2.009.089.012	2.009.089.012
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	V.19	452.055.479	452.055.479
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	7.829.591.180	7.166.139.930
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>		<b>4.348.483.124</b>	<b>4.095.982.806</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>330.456.521.997</b>	<b>410.729.390.119</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

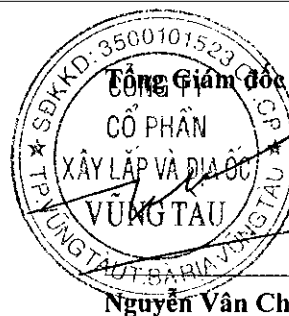
Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình



Nguyễn Văn Chính

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	99.801.159.367	87.927.302.829
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		99.801.159.367	87.927.302.829
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	77.381.652.430	73.567.725.883
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>22.419.506.937</b>	<b>14.359.576.946</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		63.190.120	626.792.232
7. Chi phí tài chính	22		14.700.192.889	8.699.388.031
- Trong đó: Lãi vay	23		14.700.192.889	8.699.388.031
8. Chi phí bán hàng	24		410.454.545	376.737.804
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.290.291.031	5.823.849.088
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>2.081.758.592</b>	<b>86.394.255</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.3	1.514.426.355	1.002.399.940
12. Chi phí khác	32	VI.4	1.794.518.877	690.497.652
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(280.092.522)</b>	<b>311.902.288</b>
14. Thu nhập/(lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.801.666.070</b>	<b>398.296.543</b>
16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.5	656.802.851	255.232.481
17. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		228.911.651	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>915.951.568</b>	<b>143.064.062</b>
19. Thu nhập/(lỗ) thuộc các cổ đông thiểu số	61		252.500.318	2.847.674
20. Thu nhập/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ	62		663.451.250	140.216.388
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	47	10

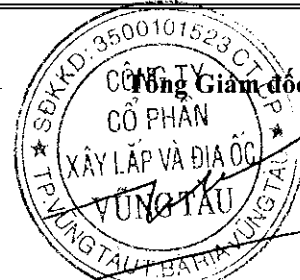
Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình



Nguyễn Văn Chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.801.666.070	398.296.543
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.483.864.103	2.715.682.346
- Các khoản dự phòng	03		946.271.583	(52.279.051)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(38.659.260.142)	(583.009.881)
- Chi phí lãi vay	06		14.700.192.889	8.699.388.031
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.727.265.497)	11.178.077.988
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.893.532.845	10.682.716.565
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		30.742.586.290	19.727.743.604
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(49.487.430.299)	20.193.147.055
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.791.751.832	(94.545.628)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(15.055.383.127)	(22.451.060.981)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(4.088.291.765)	(2.524.586.137)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		4.270.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(381.872.268)	(2.421.939.603)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(32.308.101.989)</b>	<b>34.289.552.863</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(295.648.862)	(7.565.436.619)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		61.021.618.854	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(78.340.000)	(821.770.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		63.190.120	626.792.232
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>60.710.820.112</b>	<b>(7.760.414.387)</b>

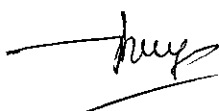


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(817.224.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		120.694.768.054	182.925.791.158
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(148.989.742.150)	(203.450.799.342)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.181.142.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(29.112.198.096)</b>	<b>(34.706.150.184)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50		<b>(709.479.973)</b>	<b>(8.177.011.708)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60		<b>1.105.957.906</b>	<b>9.282.969.614</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	V.1	<b>396.477.933</b>	<b>1.105.957.906</b>

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

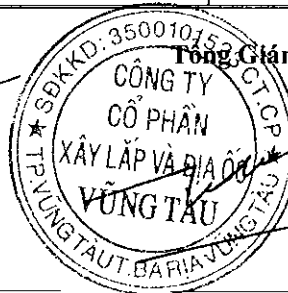
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Trần Thị Thu Bình

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2013

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau này.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Lắp đặt hệ thống xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng; Phá dỡ, xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan...	66,67%
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, giao thông, công trình điện đến 35KV; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng các loại nhà; Phá dỡ, hoàn thiện công trình xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình...	66,67%

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Kinh doanh bãi tắm, bãi biển, nhà vệ sinh, nhà tắm công cộng; Bán đồ uống có cồn (rượu, bia), đồ giải khát (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà); Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động; Dịch vụ giặt là, trông giữ xe; Theo dõi, giám sát thi công công trình xây dựng, công trình thủy lợi, dân dụng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất - dưới nước, công trình cấp - thoát nước, trạm bơm, kết cấu công trình, nhà kho, bến bãi; Xây dựng - lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35KV; Trang trí nội - ngoại thất; Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu, hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp, hệ thống mạng điện thoại; ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin, thiết bị bảo vệ - báo động, hệ thống nước cứu hỏa tự động, hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang; Mua bán nhà, cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho, bãi, đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới...); Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ,...), tôm, cua ghẹ; Ươm cá, tôm giống; Sản xuất thùng, container, thân xe có động cơ và rơ moóc; Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm người điều khiển, container; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; sản giao dịch bất động sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. 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 và thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**2. 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.

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở hợp nhất**

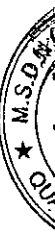
Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**3. Nguyên tắc ghi nhận 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 phải 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**4. Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

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

**5. Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới quyền sử dụng đất bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng và lệ phí trước bạ. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài thì không tính khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì được tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

552  
CỔ  
ACHN  
NICH  
LICH  
VÀ K  
NA  
/ 1 - 1

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm:	14.700.192.889 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	14.700.192.889 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	0 đồng

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước dài hạn**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

884  
G T  
M H  
T U  
K E  
M T  
1 V  
H C

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**11. Nguyên tắc ghi nhận 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 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

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 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ 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 đồng xây dựng:*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong năm.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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.

HÀNG  
AN  
DÂN  
N  
T  
HINH

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**13. Nguyên tắc và phương pháp 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 cho vay và 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.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

**15. Công cụ tài chính**

**Tài sản tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

**Nợ phải trả tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**16. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**17. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	248.605.888	101.072.321
Tiền gửi ngân hàng	147.872.045	778.528.499
Các khoản tương đương tiền	-	226.357.086
<b>Cộng</b>	<b>396.477.933</b>	<b>1.105.957.906</b>

**2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu BHXH, BHYT	55.223.765	9.382.033
Lệ phí trước bạ các căn hộ đã bán	23.007.200	82.705.700
Thuế GTGT đầu vào	80.500	-
Phải thu khác	501.405.100	95.035.490
<b>Cộng</b>	<b>579.716.565</b>	<b>187.123.223</b>

**3. Hàng tồn kho**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	23.239.190	193.081.332
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	244.497.230.715	275.069.974.863
+ Công trình	20.348.060.082	26.718.776.092
+ Bất động sản	224.149.170.633	248.351.198.771
<i>Dự án khách sạn tổ hợp khách sạn – chung cư 172 Hoàng Hoa Thám</i>	<i>66.107.035.628</i>	<i>65.299.439.961</i>
<i>Dự án nhà ở Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh</i>	<i>126.000.754.892</i>	<i>125.923.923.853</i>
<i>Dự án 995m2 đất tại phường 8, Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>25.088.811.208</i>
<i>Các dự án ở Trung tâm thương mại huyện Tân Thành</i>	<i>32.041.380.113</i>	<i>32.039.023.749</i>
Hàng hóa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>244.520.469.905</b>	<b>275.263.056.195</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**4. Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế TNCN nộp thừa	7.844.802	-
Thuế môn bài	-	2.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.844.802</b>	<b>2.000.000</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	1.259.758.842	1.365.376.151
Ký quỹ	-	10.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.259.758.842</b>	<b>1.375.376.151</b>

52  
CỘ  
CH NH  
CH V  
I CHÍN  
VÀ KH  
NAM  
7- TP

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	1.223.459.187	2.529.709.250	1.612.564.000	760.729.224	6.126.461.661
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.360.000)	(1.112.564.000)	(50.497.619)	(1.181.421.619)
Giảm khác (*)	-	(128.914.318)	-	(54.447.852)	(183.362.170)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.223.459.187</b>	<b>2.382.434.932</b>	<b>500.000.000</b>	<b>655.783.753</b>	<b>4.761.677.872</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.029.314.679	873.327.349	949.219.916	597.767.975	3.449.629.919
Khấu hao trong năm	46.120.297	412.252.209	159.535.254	81.350.742	699.258.502
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.360.000)	(865.421.826)	(38.081.073)	(921.862.899)
Giảm khác (*)	-	(73.803.863)	-	(34.748.554)	(108.552.417)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.075.434.976</b>	<b>1.193.415.695</b>	<b>243.333.344</b>	<b>606.289.090</b>	<b>3.118.473.105</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	194.144.508	1.656.381.901	663.344.084	162.961.249	2.676.831.742
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>148.024.211</b>	<b>1.189.019.237</b>	<b>256.666.656</b>	<b>49.494.663</b>	<b>1.643.204.767</b>

(\*): Điều chỉnh giảm theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định có hiệu lực từ ngày 10 tháng 06 năm 2013.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Tài sản cố định vô hình**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.600.753.005</b>	<b>126.750.000</b>	<b>10.727.503.005</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	445.807.800	15.843.750	461.651.550
Khấu hao trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>534.969.360</b>	<b>47.531.250</b>	<b>582.500.610</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	10.154.945.205	110.906.250	10.265.851.455
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>10.065.783.645</b>	<b>79.218.750</b>	<b>10.145.002.395</b>

**8. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Khách sạn 3 sao tại 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	32.465.792.372	32.170.143.510
<b>Cộng</b>	<b>32.465.792.372</b>	<b>32.170.143.510</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**9. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Chợ huyện Tân Thành</b>	<b>Kho bãi cảng Phú Mỹ</b>	<b>Tầng 1 và 2 chung cư Phan Chu Trinh</b>	<b>Tầng 2 và 3 chung cư 22 tầng Thùy Vân</b>	<b>Khu du lịch Nghinh Phong</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	4.084.302.123	25.447.508.323	4.383.058.198	16.007.143.718	8.211.775.861	58.133.788.223
Thanh lý, nhượng bán	-	(18.799.695.650)	-	-	(8.211.775.861)	(27.011.471.511)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.084.302.123</b>	<b>6.647.812.673</b>	<b>4.383.058.198</b>	<b>16.007.143.718</b>	<b>-</b>	<b>31.122.316.712</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	782.635.543	630.410.100	525.966.984	373.500.020	3.928.121.125	6.240.633.772
Khấu hao trong năm	286.619.984	420.662.499	175.322.328	640.285.748	140.865.982	1.663.756.541
Thanh lý, nhượng bán	-	(776.494.292)	-	-	(4.068.987.107)	(4.845.481.399)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.069.255.527</b>	<b>274.578.307</b>	<b>701.289.312</b>	<b>1.013.785.768</b>	<b>-</b>	<b>3.058.908.914</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	3.301.666.580	24.817.098.223	3.857.091.214	15.633.643.698	4.283.654.736	51.893.154.451
Tại ngày cuối năm	<b>3.015.046.596</b>	<b>6.373.234.366</b>	<b>3.681.768.886</b>	<b>14.993.357.950</b>	<b>-</b>	<b>28.063.407.798</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số lượng cổ phiếu	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư dài hạn khác		900.110.000	821.770.000
+ Cổ phiếu Ngân hàng Đầu tư & Phát triển (*)	54.265	900.110.000	821.770.000
<b>Cộng</b>		<b>900.110.000</b>	<b>821.770.000</b>

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trả trước chờ phân bổ	87.170.608	811.495.119
Chi phí liên quan đến chung cư Gold Sea	836.677.174	885.511.554
Sửa chữa khu du lịch Nghinh Phong	-	955.961.952
<b>Cộng</b>	<b>923.847.782</b>	<b>2.652.968.625</b>

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	51.482.939.154	113.420.402.710
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu (a)	13.274.918.374	53.478.130.129
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ (b)	5.360.773.395	17.854.991.769
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Vũng Tàu (c)	32.847.247.385	42.087.280.812
Vay ngắn hạn cá nhân (d)	1.044.042.550	2.401.553.090
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 17)	8.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	-	10.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu	8.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.526.981.704</b>	<b>125.821.955.800</b>

(a) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 53/2013/HĐ-BIDV.BRV ngày 02/08/2013 với hạn mức 65 tỷ đồng, dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 10,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2 quyền sử dụng đất số AL 622049 và AB 234528, thời hạn vay là 11 tháng.

(b) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo 2 Hợp đồng tín dụng số 06/2011/600347 ngày 18/11/2011 và số 01/2012/600347HĐ ngày 20/4/2012 dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 13%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là 2.236,4m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037318 do UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 22/8/2006. Hai hợp đồng này được gia hạn thanh toán lần lượt là ngày 22/01/2014 và 22/4/2014 theo văn bản số 02/2013/600347/HĐ ngày 22/07/2013 và 03/2013/600347/HĐ ngày 22/10/2013.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(c) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Ngoại Thương theo hợp đồng số 2011/VRC-HĐHM ngày 29/6/2011 với hạn mức tín dụng 50 tỷ đồng dùng để bổ sung vốn thanh toán cho các công trình xây lắp. Lãi suất vay từ 10%/năm đến 13,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là Quyền sử dụng lô đất C (mặt tiền nhựa số 15) ở Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa – Vũng Tàu theo chứng nhận sử dụng lô đất số AL622095 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty ngày 26/05/2008. Thời hạn vay là 12 tháng. Ngân hàng đồng ý cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo phụ lục số 05/2011-VRC/HĐHM ngày 30/10/2013.

(d) Khoản vay của các cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động thi công các công trình xây dựng. Lãi suất vay là 10,5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không xác định thời hạn vay.

**13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.214.693.480	4.985.340.751
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.394.127.254	6.825.616.168
Thuế thu nhập cá nhân	33.105.891	19.862.813
Thuế đất	3.269.380.573	3.569.380.573
Các loại thuế khác	-	163.627.361
<b>Cộng</b>	<b>8.911.307.198</b>	<b>15.563.827.666</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Khu đất 52G đường 30/4, phường 11, Vũng Tàu	1.183.689.271	1.235.798.534
Khu đất 24 Phan Chu Trinh, phường 2, Vũng Tàu	50.000.000	50.000.000
Công trình chung cư 16 tầng Phan Chu Trinh	685.620.375	712.211.011
Công trình chung cư 22 tầng Thùy Vân	2.242.375.992	2.943.656.345
Chi phí kiểm toán	55.000.000	115.000.000
Thuế phạt nộp chậm	1.076.357.439	-
Lãi vay	355.190.238	-
Các công trình khác	3.447.076.231	523.577.746
<b>Cộng</b>	<b>9.095.309.546</b>	<b>5.580.243.636</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**15. Các khoản phải trả phải nộp khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	109.686.820	184.534.027
Bảo hiểm xã hội	24.405.493	107.070.877
Bảo hiểm y tế	-	19.112.364
Bảo hiểm thất nghiệp	49.140	6.660.806
Phải trả BQL dự án bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
Đặt cọc mua chung cư Gold Sea	12.797.441.020	10.861.312.078
Phí làm giấy tờ chung cư 22 tầng Thùy Vân	114.338.158	-
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	404.495.860	343.159.266
Ban quản trị chung cư 22 tầng Thùy Vân	282.106.912	-
Khác	314.874.505	366.206.940
<b>Cộng</b>	<b>14.875.570.845</b>	<b>12.716.229.295</b>

**16. Dự phòng phải trả**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công trình mở rộng Intourco Resort Vũng Tàu	-	776.705.291
Công trình trung tâm KHCN Tin học	-	276.448.137
Công trình Hải sản khu B	1.476.794.410	-
Chi phí bảo hành công trình Trung tâm Hành chính Tỉnh	1.059.125.475	780.828.182
Chi phí bảo hành công trình Trụ sở Công an Phường 10	153.075.990	153.075.990
Chi phí bảo hành công trình Nhà hậu cần thanh tra Công an Tỉnh	1.027.391.850	149.970.000
<b>Cộng</b>	<b>3.716.387.725</b>	<b>2.137.027.600</b>

**17. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phí duy tu, sửa chữa chung cư 22 tầng đường Thùy Vân (thu – chi hộ)	6.787.715.024	6.666.227.928
<b>Cộng</b>	<b>6.787.715.024</b>	<b>6.666.227.928</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**18. Vay và nợ dài hạn**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Vay dài hạn	45.000.000.000	10.000.000.000
<i>Ngân hàng Đầu tư &amp; Phát triển – CN Phú Mỹ (*)</i>	-	10.000.000.000
<i>Ngân hàng Đầu tư &amp; Phát triển – CN Vũng Tàu</i>	45.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	(8.000.000.000)	(10.000.000.000)
<i>Ngân hàng Đầu tư &amp; Phát triển – CN Phú Mỹ</i>	-	(10.000.000.000)
<i>Ngân hàng Đầu tư &amp; Phát triển – CN Vũng Tàu</i>	(8.000.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>37.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Vay dài hạn là khoản vay dài hạn của Ngân hàng Đầu tư & Phát triển chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng tín dụng số 2601/HĐ-BIDV.BRV ngày 24/10/2013 để cơ cấu lại tài chính Công ty. Lãi suất vay là 11,5%/năm, thời hạn vay là 5 năm. Khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất số AH 577901 (khu đất 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu) theo hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC-BIDV.BRV ngày 17 tháng 10 năm 2013.

C.T.  
HÀ  
AN  
OÀN  
IN  
T  
HIN



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>11.294.040.936</b>	<b>(3.095.465.872)</b>	<b>10.704.519.224</b>	<b>1.823.117.133</b>	<b>359.069.539</b>	<b>22.601.854.635</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	140.216.388
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	185.971.879	92.985.940	(278.957.819)
Chia cổ tức năm 2011	-	-	-	-	-	-	(14.181.142.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(1.115.831.274)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>11.294.040.936</b>	<b>(3.095.465.872)</b>	<b>10.704.519.224</b>	<b>2.009.089.012</b>	<b>452.055.479</b>	<b>7.166.139.930</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>11.294.040.936</b>	<b>(3.095.465.872)</b>	<b>10.704.519.224</b>	<b>2.009.089.012</b>	<b>452.055.479</b>	<b>7.166.139.930</b>
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	663.451.250
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(817.224.000)	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>11.294.040.936</b>	<b>(3.912.689.872)</b>	<b>10.704.519.224</b>	<b>2.009.089.012</b>	<b>452.055.479</b>	<b>7.829.591.180</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2013 VND	%	01/01/2013 VND	%
Vốn góp của Nhà nước	11.838.330.000	8,16%	11.838.330.000	8,16%
Vốn góp của các đối tượng khác	133.209.290.000	91,84%	133.209.290.000	91,84%
<b>Cộng</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>100%</b>	<b>145.047.620.000</b>	<b>100%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	145.047.620.000	145.047.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	145.047.620.000	145.047.620.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	14.504.762	14.504.762
- Cổ phiếu phổ thông	14.504.762	14.504.762
Cổ phiếu quỹ	(493.620)	(323.620)
- Cổ phiếu phổ thông	(493.620)	(323.620)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.011.142	14.181.142
- Cổ phiếu phổ thông	14.011.142	14.181.142

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	71.587.016.429	30.824.458.502
Doanh thu hoạt động xây dựng	26.061.540.769	48.750.638.362
Doanh thu cho thuê bất động sản	2.152.602.169	8.151.678.692
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	200.527.273
<b>Cộng</b>	<b>99.801.159.367</b>	<b>87.927.302.829</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	51.444.813.967	22.730.079.389
Giá vốn hoạt động xây dựng	24.139.946.678	47.038.956.723
Giá vốn cho thuê bất động sản	1.796.891.785	3.795.926.135
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	2.763.636
<b>Cộng</b>	<b>77.381.652.430</b>	<b>73.567.725.883</b>

**3. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản	1.052.209.090	26.972.728
Thu nhập khác	462.217.265	975.427.212
<b>Cộng</b>	<b>1.514.426.355</b>	<b>1.002.399.940</b>

**4. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt nộp chậm tiền thuế	1.333.852.336	250.251.617
Chi phí thanh lý tài sản cố định	259.558.720	8.521.877
Chi phí khác	201.107.821	431.724.158
<b>Cộng</b>	<b>1.794.518.877</b>	<b>690.497.652</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**5. Chi phí thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hoạt động chuyển nhượng và cho thuê BĐS</b>		
Lợi nhuận kế toán (a)	698.706.015	(454.405.490)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (b)	(915.646.602)	364.400.000
Thu nhập chịu thuế (c) = (a) + (b)	(216.940.587)	(90.005.490)
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp (d) = (c) x 25%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Hoạt động xây lắp và thương mại</b>		
Lợi nhuận kế toán (e)	1.102.960.055	852.702.033
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (f)	1.524.251.346	269.239.837
Thu nhập chịu thuế TNDN (g) = (e) + (f)	2.627.211.401	1.121.941.870
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp (h) = (g) x 25%</b>	<b>656.802.851</b>	<b>255.232.481</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp: (i) = (d) + (h)</b>	<b>656.802.851</b>	<b>255.232.481</b>

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	663.451.250	140.216.388
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	663.451.250	140.216.388
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	14.011.142	14.181.142
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>47</b>	<b>10</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.852.519.054	77.750.701.360
- Chi phí nhân công	6.836.206.627	15.992.902.822
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	807.157.997	2.716.561.346
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.054.364.587	1.352.070.069
- Chi phí khác bằng tiền	1.886.901.079	8.329.177.125
<b>Cộng</b>	<b>27.437.149.344</b>	<b>106.141.412.722</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị	392.102.971	424.683.992
Ban Giám đốc	418.250.000	898.701.058
Ban kiểm soát	94.800.000	125.400.000
<b>Cộng</b>	<b>905.152.971</b>	<b>1.448.785.050</b>

C.T.  
 HẠN  
 TÀI  
 CHÍNH  
 KIỂM  
 TOÁN  
 AN  
 T  
 CHIT

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**2. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**Khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và xây dựng.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty cụ thể như sau:

	<b>Hoạt động bất động sản</b>	<b>Hoạt động xây dựng</b>	<b>Hoạt động khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần, bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác	73.797.612.646	26.066.736.841	1.514.426.355	101.378.775.842
Chi phí trực tiếp	53.241.705.752	24.139.946.678	-	77.381.652.430
Các chi phí phân bổ	19.857.200.879	543.737.586	1.794.518.877	22.195.457.342
Lợi nhuận trước thuế	698.706.015	1.383.052.577	(280.092.522)	1.801.666.070
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)	(915.646.602)	343.393.907	1.180.857.439	608.604.744
Thu nhập chịu thuế	(216.940.587)	1.726.446.484	900.764.917	2.410.270.814
Thu nhập tính thuế	(216.940.587)	1.726.446.484	900.764.917	2.410.270.814
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	431.611.622	225.191.229	656.802.851
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	228.911.651	-	-	228.911.651
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>469.794.364</b>	<b>951.440.955</b>	<b>(505.283.751)</b>	<b>915.951.568</b>

Các chỉ tiêu tài sản và nợ phải trả chủ yếu liên quan đến bộ phận kinh doanh bất động sản và được trình bày trong các thuyết minh liên quan trong các báo cáo tài chính.

***BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.12 và số V.18). Tại ngày 31/12/2013 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
<b>Số cuối năm</b>	<b>84.671.597.301</b>	<b>43.787.715.024</b>	<b>128.459.312.325</b>
Các khoản vay	60.526.981.704	37.000.000.000	97.526.981.704
Phải trả người bán	283.422.026		283.422.026
Chi phí phải trả	9.095.309.546		9.095.309.546
Phải trả khác	14.765.884.025	6.787.715.024	21.553.599.049
<b>Số đầu năm</b>	<b>164.216.061.945</b>	<b>6.666.227.928</b>	<b>170.882.289.873</b>
Các khoản vay	125.821.955.800	-	125.821.955.800
Phải trả người bán	20.282.167.241		20.282.167.241
Chi phí phải trả	5.580.243.636		5.580.243.636
Phải trả khác	12.531.695.268	6.666.227.928	19.197.923.196

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.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

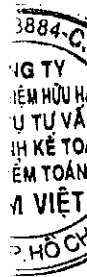
Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán. Số liệu này được trình bày lại cho phù hợp với số liệu so sánh kỳ này như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày	Số liệu tại ngày	Tăng / (giảm)
	01/01/2013 (sau trình bày lại)	01/01/2013 (trước trình bày lại)	
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>45.112.826.707</b>	<b>49.396.481.443</b>	<b>(4.283.654.736)</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>2.676.831.742</b>	<b>6.960.486.478</b>	<b>(4.283.654.736)</b>
- Nguyên giá	6.126.461.661	14.338.237.522	(8.211.775.861)
- Giá trị hao mòn lũy kế	(3.449.629.919)	(7.377.751.044)	3.928.121.125
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>51.893.154.451</b>	<b>47.609.499.715</b>	<b>4.283.654.736</b>
- Nguyên giá	58.133.788.223	49.922.012.362	8.211.775.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	(6.240.633.772)	(2.312.512.647)	(3.928.121.125)

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



**Trần Thị Thúy**

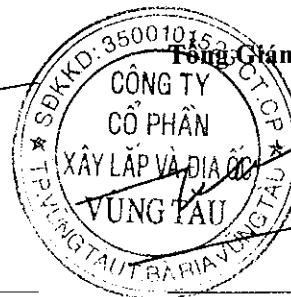
Vũng Tàu, ngày 30 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



**Trần Thị Thu Bình**

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Chính**

