

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

*kèm theo*  
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

---

*Được kiểm toán bởi:*

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**  
Địa chỉ: 296 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (08) 3517 1936      Fax: (08) 3517 1935

*Tháng 03 năm 2015*

**MỤC LỤC**

*Trang*

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	06 - 07
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014</i>	08
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2014</i>	09 - 10
<i>Bàn thuyết minh báo cáo tài chính</i>	11 - 36

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **CÔNG TY**

**Thành lập:** 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 các giấy chứng nhận điều chỉnh sau này.

**Hoạt động chính:** Sản xuất, thương mại, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**Mã chứng khoán** VRC

**Trụ sở chính:** 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Thành viên 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***

<b><i>Họ và tên</i></b>	<b><i>Vị trí</i></b>
Ông Lưu Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hải	Thành viên
Ông Vũ Đức Tiến	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 07/05/2014)
Ông Hoàng Đình Lợi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07/05/2014)

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT** (tiếp theo)

**Ban Tổng Giám đốc**

<u>Họ và tên</u>	<u>Vị trí</u>
Ông Nguyễn Văn Chính	Tổng Giám đốc
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/04/2014)

**Ban kiểm soát**

<u>Họ và tên</u>	<u>Vị trí</u>
Ông Phạm Minh Sơn	Trưởng ban
Ông Vũ Văn Hà	Thành viên
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã thực hiện công tác kiểm toán các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, nguồn vốn chủ sở hữu, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc 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;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Địa chỉ: 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3854 906 Fax: (064) 3852 285

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

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

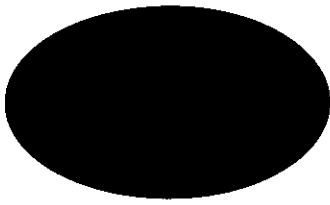
Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2015



Nguyễn Văn Chính  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI - CN TP.HCM

296 Phan Xích Long, P.2, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Tel: (848) 3517.1936 - Fax: (848) 3517.1935

Email: info.hcm@cpahanoi.com - www.cpahanoi.com

*Số tham chiếu: 15-2-0020/BCKT-BCTC-CPAHANOI-CNHCM*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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 kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (“Công ty”), bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính, được lập ngày 24 tháng 03 năm 2015, từ trang 06 đến trang 36.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và 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.

Báo cáo kiểm toán được lập thành 06 (sáu) bản, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu giữ 05 bản (năm) bản, chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 (một) bản.

### **Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán & Kế toán Hà Nội**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2015



Nguyễn Ngọc Tĩnh – Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN: 0132-2013-016-1

Tô Quang Tùng – Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN: 0270-2013-016-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>TÀI SẢN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>A. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG</b>	<b>100</b>		<b>267.870.713.718</b>	<b>248.187.707.537</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>724.687.783</i>	<i>246.325.658</i>
1. Tiền	111		724.687.783	246.325.658
<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>	<i>5</i>	<i>38.937.613.276</i>	<i>20.463.399.792</i>
1. Phải thu khách hàng	131	5.1	33.697.906.244	17.574.575.564
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	3.469.788.754	3.834.977.113
3. Các khoản phải thu khác	135	5.3	3.284.748.198	573.677.035
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	5.4	(1.514.829.920)	(1.519.829.920)
<i>III. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>227.350.606.578</i>	<i>226.962.595.255</i>
1. Hàng tồn kho	141	6	227.350.606.578	226.962.595.255
<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>857.806.081</i>	<i>515.386.832</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	1.600.002
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.664.528	10.664.528
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	-	7.844.802
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	847.141.553	495.277.500
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>71.590.306.844</b>	<b>80.925.584.462</b>
<i>I. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>42.603.858.927</i>	<i>42.828.501.141</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	113.913.220	217.706.374
- Nguyên giá	222		1.631.166.681	2.119.242.940
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.517.253.461)	(1.901.536.566)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	10.024.153.335	10.145.002.395
- Nguyên giá	228		10.727.503.005	10.727.503.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(703.349.670)	(582.500.610)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	32.465.792.372	32.465.792.372
<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	<i>13</i>	<i>17.859.518.758</i>	<i>28.063.407.798</i>
- Nguyên giá	241		20.390.201.916	31.122.316.712
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.530.683.158)	(3.058.908.914)
<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>12</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>8.900.110.000</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		10.000.000.000	8.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		-	900.110.000
<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>1.126.929.159</i>	<i>1.133.565.523</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	830.040.810	836.677.174
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		296.888.349	296.888.349
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>339.461.020.562</b>	<b>329.113.291.999</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP  
VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU**54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu  
Điện thoại: (064) 3854 906 Fax: (064) 3852 285**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cuối năm VND</i>	<i>Đầu năm VND</i>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>161.652.592.517</b>	<b>155.508.217.591</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>127.832.150.220</b>	<b>111.678.911.658</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	66.079.215.784	60.035.188.985
2. Phải trả người bán	312	16	7.219.096.987	7.140.772.023
3. Người mua trả tiền trước	313	17	4.280.322.951	6.319.813.838
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	7.477.325.107	8.060.363.718
5. Phải trả người lao động	315		357.466.328	179.331.716
6. Chi phí phải trả	316	19	18.957.925.903	5.648.233.315
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	21.671.566.466	22.827.884.330
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		637.630.141	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.151.600.553	1.467.323.733
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>33.820.442.297</b>	<b>43.829.305.933</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	21	6.787.715.024	6.787.715.024
2. Vay và nợ dài hạn	334	22	27.000.000.000	37.000.000.000
3. Doanh thu chưa thực hiện	338		32.727.273	41.590.909
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>177.808.428.045</b>	<b>173.605.074.408</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>177.808.428.045</b>	<b>173.605.074.408</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.712.623.984	11.294.040.936
3. Cổ phiếu quỹ	414		(2.327.289.872)	(3.912.689.872)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.704.519.224	10.704.519.224
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.009.089.012	2.009.089.012
6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		452.055.479	452.055.479
7. Lợi nhuận chưa phân phối	420		10.209.810.218	8.010.439.629
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>339.461.020.562</b>	<b>329.113.291.999</b>

Người lập biểu

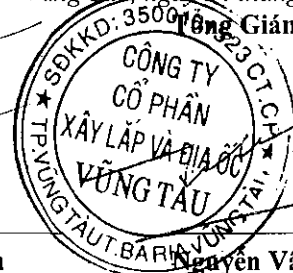
Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3854 906

Fax: (064) 3852 285

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	43.420.253.237	94.087.466.154
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>43.420.253.237</b>	<b>94.087.466.154</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	25	26.238.325.542	73.589.553.308
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>17.181.927.695</b>	<b>20.497.912.846</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	177.279.682	57.994.048
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		11.783.729.330	15.391.818.145
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.783.729.330	15.391.818.145
8. Chi phí bán hàng	24	27	696.150.038	410.454.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	3.700.291.259	4.054.928.189
<b>10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>1.179.036.750</b>	<b>698.706.015</b>
11. Thu nhập khác	31	29	233.652.747	1.481.997.155
12. Chi phí khác	32	30	666.349.128	1.503.503.013
<b>13. Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>40</b>		<b>(432.696.381)</b>	<b>(21.505.858)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>746.340.369</b>	<b>677.200.157</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	309.658.259	289.837.895
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	228.911.651
<b>17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>436.682.110</b>	<b>158.450.611</b>
<b>18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>11</b>

Người lập biểu

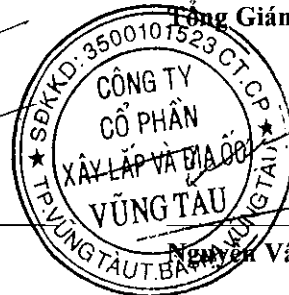
Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Chính

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01		746.340.369	677.200.157
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	02	9,10,13	1.027.445.266	2.012.557.905
Các khoản dự phòng	03		(5.000.000)	(652.038.542)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.985.550.999)	(38.654.064.070)
Chi phí lãi vay	06		11.783.729.330	15.391.818.145
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.566.963.966	(21.224.526.405)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(18.813.232.735)	14.199.313.295
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(388.011.323)	26.502.008.985
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.770.107.468	(33.284.705.497)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		20.728.892	1.289.773.814
Tiền lãi vay đã trả	13		(5.712.174.876)	(15.747.008.383)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(273.236.979)	(4.003.751.138)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(381.872.268)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(9.828.855.587)</b>	<b>(32.650.767.597)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(295.648.862)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		13.181.818.183	61.021.618.854
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.076.016.952)	(78.340.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		900.110.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		177.279.682	57.994.048
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>13.183.190.913</b>	<b>60.705.624.040</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính)

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3854 906

Fax: (064) 3852 285

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Mã số</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	32		1.080.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(817.224.000)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		26.173.754.525	120.694.768.054
Tiền chi trả nợ gốc vay			(30.129.727.726)	(148.316.791.093)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(2.875.973.201)</i>	<i>(28.439.247.039)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		478.362.125	(384.390.596)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	246.325.658	630.716.254
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	724.687.783	246.325.658

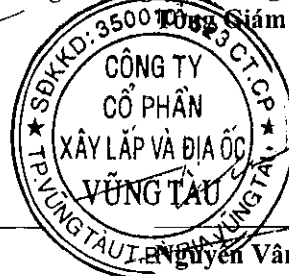
Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Trần Thị Thu Bình

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2015



Người Giám đốc

Nguyễn Văn Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

***Thành lập***

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.

***Trụ sở chính:*** 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***Lĩnh vực kinh doanh***

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

***Tổng số nhân viên*** đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 40 người.

***Công ty có các công ty con như sau:***

***Sở hữu trực tiếp***

<b><i>Tên công ty</i></b>	<b><i>Lĩnh vực kinh doanh</i></b>	<b><i>Vốn điều lệ (VND)</i></b>	<b><i>Sở hữu (%)</i></b>
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây lắp	6.000.000.000	100%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Xây lắp	6.000.000.000	66,67%

**2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ TUYÊN BỐ TUÂN THỦ**

***Kỳ kế toán***

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

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

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán và lập báo cáo tài chính bằng đồng Việt Nam (VND).

***Hình thức kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung và thực hiện trên phần mềm kế toán trên máy vi tính.

***Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng chế độ kế toán theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chế độ kế toán Doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi.

***Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán***

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 “Trình bày Báo cáo tài chính”.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

***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 tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

***Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác***

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên;
- 100% đối với khoản nợ không thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý trong kỳ.

***Hàng tồn kho***

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

***Tài sản cố định và khấu hao***

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

***Tài sản cố định và khấu hao (tiếp theo)***

Khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính hữu ích của tài sản như sau:

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

***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.

***Đầu tư tài chính***

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

***Chi phí chờ phân bổ***

Các loại chi phí môi giới bán căn hộ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh khi bán được căn hộ.

***Phải trả và trích trước***

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

***Dự phòng phải trả***

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận là giá trị được ước tính hợp lý về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả lập năm nay so với dự phòng phải trả lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

***Dự phòng bảo hành công trình xây lắp***

Dự phòng bảo hành công trình xây lắp là dự phòng phần chi phí dự kiến cho công trình xây lắp đã bán, đã bàn giao cho người mua nhưng doanh nghiệp vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc cam kết với khách hàng. Dự phòng được lập cho công trình xây lắp có cam kết bảo hành. Tổng mức trích lập dự phòng bảo hành công trình xây lắp theo quy định đã cam kết với khách hàng nhưng tối đa không vượt quá 5% trên tổng giá trị công trình đối với công trình xây lắp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

**Vốn chủ sở hữu**

**Vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, cổ phiếu quỹ**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận được ghi nhận là số lãi/(lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận và điều chỉnh hồi tố do những thay đổi về chính sách kế toán hay sai sót của các năm trước và sau khi đã trích lập các quỹ.

**Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ hoàn thành. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Nếu kết quả hợp đồng không thể xác định được một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được các chi phí đã được ghi nhận.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

**Chi phí lãi vay**

Chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản đủ điều kiện để vốn hóa. Chi phí lãi 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.

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)***

***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)***

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

***Các bên liên quan***

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

***Công cụ tài chính***

***Tài sản tài chính***

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

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

***Công cụ tài chính (tiếp theo)***

**Nợ tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210/2009/TT-BTC, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

**Bù trừ tài sản tài chính và nợ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

***Báo cáo bộ phận***

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc 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.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tiền mặt	688.946.537	230.532.549
Tiền gửi ngân hàng	35.741.246	15.793.109
<b>Cộng</b>	<b>724.687.783</b>	<b>246.325.658</b>

**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ PHẢI THU KHÁC**

**5.1 Phải thu khách hàng**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công trình	29.735.732.290	9.793.435.933
- Công ty Cổ phần du lịch Quốc tế Vũng Tàu	-	965.887.336
- Công An Phường 10 - Vũng Tàu	549.701.000	549.701.000
- Nhà hậu cần Công An Tỉnh BR-VT	512.296.117	2.056.448.730
- BQLDA Sở Xây Dựng - Hành Chính Tỉnh	24.385.000.360	6.221.398.867
- Cục hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	4.288.734.813	-
Bất động sản	3.543.272.421	7.272.607.126
- Công ty TNHH Vũ Hà	853.200.000	853.200.000
- Khu đất 52G đường 30/04	407.730.000	407.730.000
- Chung cư 22 tầng Thùy Vân	2.282.342.421	6.011.677.126
Phải thu khách hàng khác	418.901.533	508.532.505
<b>Cộng</b>	<b>33.697.906.244</b>	<b>17.574.575.564</b>

**5.2 Trả trước người bán**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	2.499.433.496	3.300.381.855
CN Công ty CP DIC số 4-Nhà máy nhựa cao cấp VINA WINDOW	450.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	520.355.258	534.595.258
<b>Cộng</b>	<b>3.469.788.754</b>	<b>3.834.977.113</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****5.3 Phải thu khác**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải thu BHXH, BHYT	15.053.913	51.997.205
Lệ phí trước bạ các căn hộ đã bán	23.007.200	23.007.200
Thuế GTGT đầu vào	14.899.273	14.899.273
Phải thu dự án (*)	3.015.046.596	-
Phải thu khác	216.741.216	483.773.357
<b>Cộng</b>	<b>3.284.748.198</b>	<b>573.677.035</b>

(\*) Là khoản chi phí đầu tư dự án “khu Chợ tươi sống, siêu thị tại Trung tâm thương mại huyện Tân Thành”. Dự án này được bàn giao lại cho Nhà nước theo công văn số 8618 ngày 06/12/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc bàn giao đã hoàn tất ngày 14 tháng 01 năm 2014 và hiện tại công ty đang chờ quyết định hỗ trợ đền bù từ cơ quan chức năng.

**5.4 Dự phòng phải thu ngắn hạn**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải thu khách hàng	784.545.462	784.545.462
Trả trước người bán	422.930.258	427.930.258
Phải thu khác	307.354.200	307.354.200
<b>Cộng</b>	<b>1.514.829.920</b>	<b>1.519.829.920</b>

**6. HÀNG TỒN KHO**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nguyên vật liệu	23.239.190	23.239.190
Công cụ dụng cụ	8.400.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	227.318.967.388	226.939.356.065
+ Công trình	1.722.869.555	1.619.765.833
+ Bất động sản	225.596.097.833	225.319.590.232
Dự án tổ hợp khách sạn – chung cư 172 Hoàng Hoa Thám	67.425.639.335	67.277.455.227
Dự án nhà ở Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh	126.001.798.392	126.000.754.892
Các dự án ở Trung tâm thương mại huyện Tân Thành	32.168.660.106	32.041.380.113
<b>Cộng</b>	<b>227.350.606.578</b>	<b>226.962.595.255</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	7.844.802
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.844.802</b>

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Tạm ứng	781.141.553	495.277.500
Ký quỹ	66.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>847.141.553</b>	<b>495.277.500</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	1.223.459.187	240.000.000	655.783.753	2.119.242.940
Thanh lý, nhượng bán	-	(150.000.000)	(42.614.571)	(192.614.571)
Giảm khác	(15.887.500)	-	(279.574.188)	(295.461.688)
Số dư cuối năm	1.207.571.687	90.000.000	333.594.994	1.631.166.681
<b>Hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.075.434.976	219.812.500	606.289.090	1.901.536.566
Khấu hao trong năm	38.270.380	19.875.000	32.842.748	90.988.128
Thanh lý, nhượng bán	-	(149.687.500)	(42.614.571)	(192.302.071)
Giảm khác	(14.084.389)	-	(268.884.773)	(282.969.162)
Số dư cuối năm	1.099.620.967	90.000.000	327.632.494	1.517.253.461
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	148.024.211	20.187.500	49.494.663	217.706.374
Số dư cuối năm	107.950.720	-	5.962.500	113.913.220

Tài sản đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng là 1.158.254.724 đồng.

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

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3854 906

Fax: (064) 3852 285

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Cộng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
Số dư cuối năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	534.969.360	47.531.250	582.500.610
Khấu hao trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
Số dư cuối năm	624.130.920	79.218.750	703.349.670
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	10.065.783.645	79.218.750	10.145.002.395
Số dư cuối năm	9.976.622.085	47.531.250	10.024.153.335

**11. CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỒ DANG**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Khách sạn 3 sao tại 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	32.465.792.372	32.465.792.372
<b>Cộng</b>	<b>32.465.792.372</b>	<b>32.465.792.372</b>

**12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
		<i>VND</i>	<i>VND</i>
Đầu tư vào công ty con		10.000.000.000	8.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.1	100%	6.000.000.000	4.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.2	66,7%	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác		-	900.110.000
+ Cổ phiếu Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam		-	900.110.000
<b>Cộng</b>		<b>10.000.000.000</b>	<b>8.900.110.000</b>

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

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3854 906 Fax: (064) 3852 285

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Chợ huyện Tân Thành</i>	<i>Kho bãi cảng Phú Mỹ</i>	<i>Tầng 1 và 2 chung cư Phan Chu Trinh</i>	<i>Tầng 2 và 3 chung cư 22 tầng Thùy Vân</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.084.302.123	6.647.812.673	4.383.058.198	16.007.143.718	31.122.316.712
Thanh lý	-	(6.647.812.673)	-	-	(6.647.812.673)
Giảm khác (*)	(4.084.302.123)	-	-	-	(4.084.302.123)
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	4.383.058.198	16.007.143.718	20.390.201.916
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.069.255.527	274.578.307	701.289.312	1.013.785.768	3.058.908.914
Khấu hao trong năm	-	-	175.322.328	640.285.750	815.608.078
Thanh lý	-	(274.578.307)	-	-	(274.578.307)
Giảm khác (*)	(1.069.255.527)	-	-	-	(1.069.255.527)
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	876.611.640	1.654.071.518	2.530.683.158
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	3.015.046.596	6.373.234.366	3.681.768.886	14.993.357.950	28.063.407.798
Tại ngày cuối năm	-	-	3.506.446.558	14.353.072.200	17.859.518.758

(\*) Bất động sản đầu tư đã bàn giao lại cho Nhà nước (xem thuyết minh số 5.3).

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Chi phí bán chung cư Gold Sea (chung cư 172 Hoàng Hoa Thám)	830.040.810	836.677.174
<b>Cộng</b>	<b>830.040.810</b>	<b>836.677.174</b>

**15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Ghi chú</i>	<i>Năm nay</i> <i>VND</i>	<i>Năm trước</i> <i>VND</i>
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng		51.278.492.599	51.482.939.154
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN – Vũng Tàu	a	22.424.981.398	13.274.918.374
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN – CN Phú Mỹ		-	5.360.773.395
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Vũng Tàu	b	28.853.511.201	32.847.247.385
Vay ngắn hạn cá nhân	c	800.723.185	552.249.831
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 22)		14.000.000.000	8.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN – CN Vũng Tàu		14.000.000.000	8.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>66.079.215.784</b>	<b>60.035.188.985</b>

- a. Vay theo hợp đồng tín dụng số 53/2013/HĐ-BIDV.BRV ngày 02/08/2013 với hạn mức 65 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động; thời hạn vay 11 tháng; lãi suất vay từ 10% đến 10,5%/năm; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Công ty.
- b. Vay theo hợp đồng số 2011/VRC-HĐHM ngày 29/06/2011 với hạn mức 50 tỷ đồng để bổ sung vốn thanh toán cho các công trình xây lắp; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay từ 10% đến 13,5%/năm; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và một số tài sản khác của Công ty.
- c. Vay cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động; không xác định thời hạn vay; lãi suất vay 10% đến 12%/năm; lãi vay nhập gốc hàng tháng; nợ gốc và lãi trả 1 lần khi hết hợp đồng vay; không có tài sản đảm bảo.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Đầu năm</i> <i>VND</i>
CN Công ty Cổ phần Cửa Sổ Nhựa Châu Âu	337.001.790	337.001.790
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	5.053.537.651	5.879.690.264
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984
CN Công ty CP XD-VT và Thương Mại Miền Nam	399.349.999	-
Phải trả người bán khác	795.310.563	290.182.985
<b>Cộng</b>	<b>7.219.096.987</b>	<b>7.140.772.023</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014****17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Viện nghiên cứu và nuôi trồng Thủy Sản II	1.228.332.544	3.162.671.544
Cục hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	-	739.472.000
Chung cư Goldsea - 172 Hoàng Hoa Thám	500.000.000	-
Chung cư lô D Tân Thành	2.551.980.407	2.417.660.293
Người mua trả tiền trước khác	10.000	10.001
<b>Cộng</b>	<b>4.280.322.951</b>	<b>6.319.813.838</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Thuế giá trị gia tăng	3.350.680.505	1.733.127.796
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.300.895.099	3.027.162.298
Thuế thu nhập cá nhân	56.368.930	30.693.051
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.769.380.573	3.269.380.573
<b>Cộng</b>	<b>7.477.325.107</b>	<b>8.060.363.718</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
3 căn khu nhà ở 24 Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000
CT/Chung cư 22 Tầng 165A Đường Thùy Vân	2.213.756.901	2.242.375.992
Trích trước thuế quyền sử dụng đất 52G đường 30/4, phường 11, Vũng Tàu	1.183.689.271	1.183.689.271
Chung cư 16 tầng 145 Phan Chu Trinh	685.620.375	685.620.375
Cục thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu - Phạt thuế	1.597.895.200	1.076.357.439
Chi phí lãi vay	6.426.744.692	355.190.238
Chi phí công trình Chi Cục Hải Quan Côn Đảo	29.511.356	-
Chi phí hoàn thành CT Hành Chính Tỉnh	6.631.901.360	-
Khác	138.806.748	55.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.957.925.903</b>	<b>5.648.233.315</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Bảo hiểm thất nghiệp	-	49.140
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	4.539.072.444	3.415.215.609
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	3.114.942.614	4.873.241.076
Phải trả BQL dự án bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
Đặt cọc mua chung cư lô D	20.000.000	20.000.000
Mượn tiền - Nguyễn Xuân Tịnh	1.000.000.000	-
Đặt cọc mua chung cư Gold Sea	11.005.599.039	12.797.441.020
Phí bảo trì CC 16 tầng PCT	30.261.630	30.261.630
Phí làm giấy tờ chung cư 22 tầng TV	71.156.588	114.338.158
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	263.222.928	395.173.566
Ban quản trị chung cư 22 tầng TV	379.886.098	290.206.912
Trợ cấp thôi việc nhân viên	213.619.833	-
Khác	205.632.355	63.784.282
<b>Cộng</b>	<b>21.671.566.466</b>	<b>22.827.884.330</b>

**21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
2% phí bảo trì chung cư 22 tầng Thùy Vân	6.666.215.024	6.666.215.024
Nhận ký quỹ dài hạn	121.500.000	121.500.000
<b>Cộng</b>	<b>6.787.715.024</b>	<b>6.787.715.024</b>

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Vay dài hạn	41.000.000.000	45.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	(14.000.000.000)	(8.000.000.000)
<i>Ngân hàng Đầu tư &amp; Phát triển – CN Vũng Tàu</i>	<i>(14.000.000.000)</i>	<i>(8.000.000.000)</i>
<b>Số dư vay dài hạn</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>37.000.000.000</b>

Vay theo Hợp đồng tín dụng số 2601/HĐ-BIDV.BRV ngày 24/10/2013 để cơ cấu lại tài chính của Công ty. Thời hạn vay là 5 năm, lãi suất vay là 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của công ty.

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

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu  
Điện thoại: (064) 3854 906 Fax: (064) 3852 285

Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác từ vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.095.465.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	7.851.989.018	174.263.847.797
Tăng/(giảm) vốn	-	-	(817.224.000)	-	-	-	-	(817.224.000)
Lãi/(lỗ) sau thuế năm trước	-	-	-	-	-	-	158.450.611	158.450.611
Chia các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	145.047.620.000	11.294.040.936	(3.912.689.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	8.010.439.629	173.605.074.408
Lãi/(lỗ) sau thuế năm nay	-	-	-	-	-	-	436.682.110	436.682.110
Tăng khác (*)	-	418.583.048	1.585.400.000	-	-	-	1.762.688.479	3.766.671.527
Số dư cuối năm	145.047.620.000	11.712.623.984	(2.327.289.872)	10.704.519.224	2.009.089.012	452.055.479	10.209.810.218	177.808.428.045

(\*) Tăng khác trong năm gồm hai khoản:

- Đơn vị dùng cổ phiếu quỹ để hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông thiểu số của công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1, phần thặng dư là chênh lệch giữa giá trị hoán đổi và mệnh giá.
- Theo biên bản quyết toán thuế từ năm 2008 đến 2011, số thuế thu nhập doanh nghiệp của đơn vị được giảm 1.762.688.479 đồng.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**b. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

<i>Cổ đông</i>	<i>Cuối năm</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>%</i>
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. Cổ phiếu**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	14.504.762	14.504.762
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.504.762</i>	<i>14.504.762</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(293.620)	(493.620)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(293.620)</i>	<i>(493.620)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.211.142	14.011.142
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.211.142</i>	<i>14.011.142</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**24. DOANH THU**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	13.181.818.183	71.587.016.429
Doanh thu hoạt động xây dựng	29.100.241.871	20.347.847.556
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.138.193.183	2.152.602.169
<b>Cộng</b>	<b>43.420.253.237</b>	<b>94.087.466.154</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.373.234.366	51.444.813.967
Giá vốn hoạt động xây dựng	19.045.879.898	20.347.847.556
Giá vốn cho thuê bất động sản	819.211.278	1.796.891.785
<b>Cộng</b>	<b>26.238.325.542</b>	<b>73.589.553.308</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Lãi tiền gửi	177.279.682	57.994.048
<b>Cộng</b>	<b>177.279.682</b>	<b>57.994.048</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí môi giới bán hàng	696.150.038	410.454.545
<b>Cộng</b>	<b>696.150.038</b>	<b>410.454.545</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí nhân viên quản lý	2.722.674.374	1.889.482.710
Chi phí vật liệu quản lý	70.231.911	84.586.283
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.987.250	302.216.766
Chi phí khấu hao TSCĐ	193.087.188	326.301.364
Thuế, phí và lệ phí	15.293.552	17.398.000
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	(5.000.000)	597.961.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	237.692.329	219.153.000
Chi phí bằng tiền khác	453.324.655	617.828.608
<b>Cộng</b>	<b>3.700.291.259</b>	<b>4.054.928.189</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**29. THU NHẬP KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Thanh lý tài sản	4.545.455	1.052.209.090
Thu tiền điện, nước chung cư cho thuê	229.107.292	429.788.065
<b>Cộng</b>	<b>233.652.747</b>	<b>1.481.997.155</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Các khoản nộp phạt	521.911.918	1.076.357.439
Thanh lý tài sản	312.500	259.558.720
Chi tiền điện, nước chung cư cho thuê	144.124.710	167.586.854
<b>Cộng</b>	<b>666.349.128</b>	<b>1.503.503.013</b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.095.323.482	22.560.219.675
Chi phí nhân công	6.452.085.435	1.889.482.710
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.012.298.466	348.801.364
Chi phí dự phòng	7.305.190.608	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.339.380.569	655.768.890
Chi phí bằng tiền khác	809.056.102	483.609.689
<b>Cộng</b>	<b>31.013.334.662</b>	<b>25.937.882.328</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với thuế suất bằng 22% lợi nhuận thu được.

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <b>VND</b>	<i>Năm trước</i> <b>VND</b>
<b>Hoạt động chuyển nhượng và cho thuê BĐS</b>		
Lợi nhuận kế toán (a)	(9.052.604.905)	698.706.115
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (b)	-	(915.646.602)
Thu nhập chịu thuế (c) = (a) + (b)	(9.052.604.905)	(216.940.587)
Chuyển lỗ kỳ trước (d)	(216.940.587)	-
Thu nhập tính thuế (e) = (c) + (d)	(9.269.545.492)	-
<b>Hoạt động xây lắp và thương mại</b>		
Lợi nhuận kế toán (f)	9.798.945.274	(21.505.858)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (g)	878.137.761	1.180.857.439
Thu nhập tính thuế TNDN (h) = (f) + (g)	10.677.083.035	1.159.351.581
<b>Tổng thu nhập tính thuế (sau khi bù trừ lãi/lỗ giữa hai hoạt động) (i) = (e) + (h)</b>	<b>1.407.537.543</b>	<b>1.159.351.581</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp (k) = (i) x 22% (năm 2013 là 25%)</b>	<b>309.658.259</b>	<b>289.837.895</b>

(i): Theo hướng dẫn tại điểm 2, Điều 4, Chương II, thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 về luật thuế thu nhập doanh nghiệp: “Số lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản được bù trừ với lãi hoạt động sản xuất kinh doanh”.

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay</i> <b>VND</b>	<i>Năm trước</i> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế (1)	436.682.110	158.450.611
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông hiện hữu (2)	-	-
Lãi/(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (3)=(1)+(2)	436.682.110	158.450.611
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (4)	14.037.991	14.053.060
<b>Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (5)=(3)/(4)</b>	<b>31</b>	<b>11</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**34. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

a. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm

<i>Đối tượng</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Giá trị VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Vay tiền	640.000.000
		Lãi vay phải trả	382.427.388
		Thuê xe	27.720.000
		Phải trả khối lượng công trình	1.761.951.063
		Phải trả chi hộ	26.491.400
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Vay tiền	80.000.000
		Lãi vay phải trả	403.893.679
		Phải thu khối lượng công trình	826.152.613

Lương Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Thành viên Hội đồng Quản trị	306.500.000	284.500.000
Ban Tổng Giám đốc	304.693.000	186.380.021
Ban kiểm soát	85.600.000	64.800.000
<b>Cộng</b>	<b>696.793.000</b>	<b>535.680.021</b>

b. Số dư công nợ phải thu/(phải trả) với các bên liên quan

<i>Đối tượng</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Phải thu/(phải trả) VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Trả trước người bán	2.499.433.496
		Phải trả nợ vay	(4.539.072.444)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Phải trả người bán	(5.053.537.651)
		Phải trả nợ vay	(3.114.942.614)

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

54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu  
Điện thoại: (064) 3854 906 Fax: (064) 3852 285

Báo cáo tài chính cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ TÀI CHÍNH**

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Cuối năm</i>		<i>Đầu năm</i>		<i>Cuối năm</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>		
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	724.687.783	-	246.325.658	-	724.687.783	246.325.658
Phải thu khách hàng	33.697.906.244	784.545.462	17.574.575.564	784.545.462	32.913.360.782	16.790.030.102
Trả trước người bán	3.469.788.754	422.930.258	3.834.977.113	427.930.258	3.046.858.496	3.407.046.855
Các khoản phải thu khác	3.284.748.198	307.354.200	573.677.035	307.354.200	2.977.393.998	266.322.835
Đầu tư tài chính	10.000.000.000	-	8.900.110.000	-	10.000.000.000	8.900.110.000
<b>Cộng</b>	<b>51.177.130.979</b>	<b>1.514.829.920</b>	<b>31.129.665.370</b>	<b>1.519.829.920</b>	<b>49.662.301.059</b>	<b>29.609.835.450</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ ngắn hạn	66.079.215.784	-	60.035.188.985	-	66.079.215.784	60.035.188.985
Phải trả người bán	7.219.096.987	-	7.140.772.023	-	7.219.096.987	7.140.772.023
Người mua trả tiền trước	4.280.322.951	-	6.319.813.838	-	4.280.322.951	6.319.813.838
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.477.325.107	-	8.060.363.718	-	7.477.325.107	8.060.363.718
Chi phí phải trả	18.957.925.903	-	5.648.233.315	-	18.957.925.903	5.648.233.315
Các khoản phải trả khác	21.671.566.466	-	22.827.884.330	-	21.671.566.466	22.827.884.330
Phải trả dài hạn khác	6.787.715.024	-	6.787.715.024	-	6.787.715.024	6.787.715.024
Vay và nợ dài hạn	27.000.000.000	-	37.000.000.000	-	27.000.000.000	37.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>159.473.168.222</b>	<b>-</b>	<b>153.819.971.233</b>	<b>-</b>	<b>159.473.168.222</b>	<b>153.819.971.233</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

**35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các hoạt động của Công ty khiến cho Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**a. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro thay đổi về giá cả thị trường như lãi suất, tỷ giá hối đoái, giá thị trường sẽ ảnh hưởng đến thu nhập của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ.

*i. Rủi ro tiền tệ*

Rủi ro tiền tệ là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính của Công ty bị thay đổi xuất phát từ những thay đổi về tỷ giá.

Việc kinh doanh của Công ty không chịu rủi ro tiền tệ do các nghiệp vụ phát sinh đều bằng đồng Việt Nam.

*ii. Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính của Công ty sẽ biến động do sự thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty phải chịu rủi ro lãi suất trên các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản vay của Công ty.

Tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu bằng đồng Việt Nam. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty là không đáng kể vì hầu hết các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty đều là tài khoản thanh toán.

*iii. Rủi ro về giá*

Rủi ro về giá 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.

Công ty không phải chịu rủi ro về giá thị trường vì không nắm giữ bất kỳ khoản đầu tư nào tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 ngoại trừ khoản đầu tư vào công ty con thuyết minh số 12.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà Công ty phải gánh chịu tổn thất do một bên tham gia trong một công cụ tài chính không thực hiện nghĩa vụ hoặc cam kết đã ký với Công ty. 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.

Các khoản phải thu khách hàng 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. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không bị tập trung vào một khách hàng nhất định.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

**c. Rủi ro thanh khoản**

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

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 Tổng 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 biến động các luồng tiền. Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

<i>Công nợ tài chính</i>	<i>Dưới 1 năm VND</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm VND</i>	<i>Trên 5 năm VND</i>	<i>Cộng VND</i>
<b>Cuối năm</b>	<b>125.685.453.198</b>	<b>33.787.715.024</b>	-	<b>159.473.168.222</b>
Vay và nợ	66.079.215.784	27.000.000.000	-	93.079.215.784
Phải trả người bán	7.219.096.987	-	-	7.219.096.987
Người mua trả tiền trước	4.280.322.951	-	-	4.280.322.951
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.477.325.107	-	-	7.477.325.107
Chi phí phải trả	18.957.925.903	-	-	18.957.925.903
Các khoản phải trả khác	21.671.566.466	6.787.715.024	-	28.459.281.490
<b>Đầu năm</b>	<b>110.032.256.209</b>	<b>43.787.715.024</b>	-	<b>153.819.971.233</b>
Vay và nợ	60.035.188.985	37.000.000.000	-	97.035.188.985
Phải trả người bán	7.140.772.023	-	-	7.140.772.023
Người mua trả tiền trước	6.319.813.838	-	-	6.319.813.838
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.060.363.718	-	-	8.060.363.718
Chi phí phải trả	5.648.233.315	-	-	5.648.233.315
Các khoản phải trả khác	22.827.884.330	6.787.715.024	-	29.615.599.354

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**36. QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****d. Tài sản tài chính quá hạn, giảm giá**

Các tài sản tài chính của Công ty không quá hạn cũng không bị giảm giá: Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có uy tín theo đánh giá của Công ty.

Công ty có nhóm tài sản tài chính quá hạn, giảm giá tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ VND	Trong đó	
		Quá hạn VND	Giảm giá VND
Phải thu khách hàng	784.545.462	784.545.462	-
Trả trước người bán	422.930.258	422.930.258	-
Phải thu khác	307.354.200	307.354.200	-
<b>Cộng</b>	<b>1.514.829.920</b>	<b>1.514.829.920</b>	<b>-</b>

**37. THÔNG TIN BỘ PHẬN****a. Báo cáo bộ phận chính yếu – theo 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:

	Hoạt động bất động sản	Hoạt động xây dựng	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu và thu nhập khác	14.320.011.366	29.100.241.871	410.932.429	43.831.185.666
Chi phí trực tiếp	(7.192.445.644)	(19.045.879.898)	-	(26.238.325.542)
Các chi phí phân bổ	(16.180.170.627)	-	(666.349.128)	(16.846.519.755)
Lợi nhuận trước thuế (a)	(9.052.604.905)	10.054.361.973	(255.416.699)	746.340.369
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)	-	878.137.761	-	878.137.761
Thu nhập chịu thuế	(9.052.604.905)	10.932.499.734	(255.416.699)	1.624.478.130
Chuyển lỗ kỳ trước	(216.940.587)	-	-	(216.940.587)
Thu nhập tính thuế	(9.269.545.492)	10.932.499.734	(255.416.699)	1.407.537.543
Chi phí thuế TNDN hiện hành (b)	(2.039.300.008)	2.405.149.941	(56.191.674)	309.658.259
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (c)	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (a)-(b)-(c)</b>	<b>(7.013.304.897)</b>	<b>7.649.212.032</b>	<b>(199.225.025)</b>	<b>436.682.110</b>

Thông tin về tài sản bộ phận và công nợ bộ phận: Công ty không theo dõi và quản lý tài sản và công nợ theo bộ phận.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**37. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**b. Báo cáo bộ phận thứ yếu – theo khu vực địa lý.**

Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu vực thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong năm báo cáo công ty chỉ phát sinh doanh thu ở khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**38. THÔNG TIN KHÁC**

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**39. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

**40. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

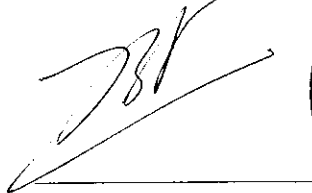
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

Người lập biểu



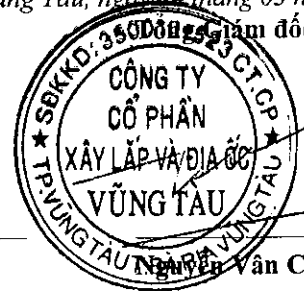
Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Trần Thị Thu Bình

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2015



Nguyễn Văn Chính