

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT**

**TRIỂN ĐÔ THỊ TỈNH BÀ RIA VŨNG TÀU**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 33
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 33

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### CÔNG TY

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 37 Đường 3/2, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

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

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

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

Ông: Hồ Thanh Côn	Tổng Giám đốc	
Ông: Võ Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2015)
Ông: Trần Thái Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Võ Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 01 năm 2015)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- 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.

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 2014, 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hồ Thanh Côn**  
Tổng Giám đốc

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 26 tháng 03 năm 2015



Số: 646 /2015/BC.KTTC-AASC.KT7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được lập ngày 26 tháng 03 năm 2015, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
số: 0725-2013-002-1  
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2015

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

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.144.136.387.135</b>	<b>1.154.681.296.797</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>33.225.055.456</b>	<b>11.405.189.296</b>
111	1. Tiền		33.225.055.456	11.405.189.296
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>369.223.899.834</b>	<b>408.708.077.916</b>
131	1. Phải thu khách hàng		204.239.503.500	160.939.528.071
132	2. Trả trước cho người bán		43.217.946.026	48.868.973.186
135	5. Các khoản phải thu khác	04	122.226.376.661	200.005.389.607
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(459.926.353)	(1.105.812.948)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>05</b>	<b>718.110.726.945</b>	<b>700.531.144.179</b>
141	1. Hàng tồn kho		718.110.726.945	700.531.144.179
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>23.576.704.900</b>	<b>34.036.885.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		154.429.975	189.746.080
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.681.020.787	20.010.928.573
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	06	6.776.438.793	5.969.389.054
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	07	2.964.815.345	7.866.821.699
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>514.237.966.792</b>	<b>653.231.386.996</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>394.720.902.754</b>	<b>487.223.897.891</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	08	58.718.773.063	110.406.694.200
222	- Nguyên giá		109.742.621.547	193.318.264.139
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.023.848.484)	(82.911.569.939)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	09	-	6.992.456.040
225	- Nguyên giá		-	9.323.274.680
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(2.330.818.640)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	25.658.712.858	85.948.730.712
228	- Nguyên giá		28.469.501.057	94.592.627.874
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.810.788.199)	(8.643.897.162)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	310.343.416.833	283.876.016.939
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>82.303.661.627</b>	<b>87.996.293.779</b>
241	- Nguyên giá		104.594.669.334	103.412.116.685
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.291.007.707)	(15.415.822.906)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>23.814.850.500</b>	<b>59.030.644.504</b>
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	33.885.994.004
258	3. Đầu tư dài hạn khác		23.814.850.500	25.810.650.500
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	(666.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.398.551.911</b>	<b>18.980.550.822</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.516.174.975	17.577.581.718
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	2.882.376.936	1.402.969.104
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.658.374.353.927</b>	<b>1.807.912.683.793</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		
		31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.258.182.073.498</b>	<b>1.338.307.343.193</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>842.258.902.738</b>	<b>936.494.414.158</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	153.655.633.610	200.564.997.722
312	2. Phải trả người bán	148.147.801.271	168.524.532.996
313	3. Người mua trả tiền trước	52.482.718.295	35.392.025.429
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	144.452.137.566	147.099.096.551
315	5. Phải trả người lao động	3.344.178.947	2.409.083.239
316	6. Chi phí phải trả	22.848.843.845	11.168.003.062
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319.193.459.575	375.652.648.107
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.865.870.371)	(4.315.972.948)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>415.923.170.760</b>	<b>401.812.929.035</b>
333	3. Phải trả dài hạn khác	-	1.280.382.598
334	4. Vay và nợ dài hạn	411.547.480.449	393.714.899.348
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	4.375.690.311	6.817.647.089
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>365.378.185.789</b>	<b>367.968.082.091</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>365.378.185.789</b>	<b>367.968.082.091</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	350.000.000.000	350.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	2.035.484.756	2.353.214.756
414	4. Cổ phiếu quỹ	(1.686.409.906)	(1.686.409.906)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển	9.458.510.276	11.657.200.492
418	8. Quỹ dự phòng tài chính	3.128.085.829	3.756.164.090
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(184.403.242)	(739.005.417)
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>34.814.094.640</b>	<b>101.637.258.509</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>1.658.374.353.927</b>	<b>1.807.912.683.793</b>

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hồ Thanh Côn

Lê Vy Thùy

Lê Vy Thùy

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2014


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014		Năm 2013	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	288.632.128.680	340.760.824.437		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	4.714.302.355	12.464.785.908		
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	283.917.826.325	328.296.038.529		
11	4. Giá vốn hàng bán	25	236.800.759.055	265.982.110.782		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		47.117.067.270	62.313.927.747		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	13.033.960.803	6.813.452.937		
22	7. Chi phí tài chính	27	19.998.994.600	24.940.119.167		
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		19.673.923.732	21.923.232.920		
24	8. Chi phí bán hàng		4.383.428.429	3.435.506.393		
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		28.509.398.855	35.312.239.482		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.259.206.189	5.439.515.642		
31	11. Thu nhập khác	28	9.011.418.371	4.048.579.718		
32	12. Chi phí khác	29	11.261.789.095	2.734.153.257		
40	13. Lợi nhuận khác		(2.250.370.724)	1.314.426.461		
45	14. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh		-	(1.737.305.919)		
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.008.835.465	5.016.636.184		
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	1.035.933.723	3.429.801.275		
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-		
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		3.972.901.742	1.586.834.909		
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		2.427.087.065	1.382.976.150		
62	18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		1.545.814.677	203.858.759		
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	45	6		

Người lập biểu



Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng



Lê Vy Thùy

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2014

(Theo phương pháp trực tiếp)

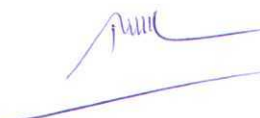
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		272.936.040.630	423.519.018.064
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(222.965.817.469)	(318.760.844.567)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(25.879.258.853)	(35.802.354.797)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(27.334.958.235)	(31.630.631.997)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(3.095.693.860)	(4.476.082.845)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.945.649.226	33.411.632.484
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.088.004.026)	(55.480.438.667)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(21.482.042.587)</b>	<b>10.780.297.675</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(59.317.602.058)	(30.118.611.735)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		7.160.394.390	24.000.000
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		86.960.000.000	31.375.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.536.260.853	7.373.396.740
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>36.339.053.185</b>	<b>8.653.785.005</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		175.330.179.406	206.462.441.412
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(167.280.213.479)	(215.763.439.405)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(1.116.185.501)	(988.044.103)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(551.070.959)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>6.933.780.426</b>	<b>(10.840.113.055)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>21.790.791.024</b>	<b>8.593.969.625</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>11.434.264.432</b>	<b>2.805.307.225</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	5.912.446
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	03	<b>33.225.055.456</b>	<b>11.405.189.296</b>

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Vy Thùy

Lê Vy Thùy

Hồ Thanh Côn

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2014

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101308, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 37 Đường 3/2, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Cầu Đường	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.	Xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.	Xây dựng
Xí nghiệp Sản xuất Công nghiệp	Đường Trịnh Đình Thảo, tổ 2, khu phố Hương Sơn, phường Long Hương, TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.	Sản xuất bê tông thương phẩm

#### Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2014 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Thành Chí	Số 37, đường 3/2, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	52,15%	52,15%	Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi
- Công ty TNHH Du lịch UDEC	Huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	100%	100%	Khách sạn, nhà hàng, lữ hành

#### Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đá; Khai thác cát, sỏi; Khai thác đất sét, đất san lấp.
- Đào tạo nghề (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi được Sở Lao động - Thương binh và Xã hội cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện).
- Xây dựng nhà các loại.
- Xây dựng công trình công nghiệp, công cộng, kỹ thuật hạ tầng (cấp thoát nước, vệ sinh môi trường, chiếu sáng), đường điện cao thế 15KV-25KV-35KV, các công trình thủy lợi, đê kè có kết cấu bằng đất và vật liệu kiên cố, các công trình cảng.
- Xây dựng công trình giao thông đường bộ (cầu, đường, cống, ...).

- Đầu tư kinh doanh công trình đô thị; Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cảng thủy nội địa, kho bãi và các dịch vụ sau cảng; Kinh doanh nhà, bất động sản; Kinh doanh kho vận, giao nhận hàng hoá xuất nhập khẩu; Kinh doanh khai thác cảng biển.
- Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi được Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện).
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn; Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác trong hoạt động kinh doanh khách sạn du lịch.
- Kinh doanh các sản phẩm dầu khí; Bảo dưỡng và sửa chữa các công trình, thiết bị dầu khí. Cung cấp vật tư, phương tiện dầu khí.
- Vận tải hành khách (kể cả vận chuyển khách du lịch).
- Dọn dẹp mặt bằng xây dựng; Kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Định giá và quản lý bất động sản.
- Vận tải hàng; Tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng).
- Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất bê tông dự ứng lực, các kết cấu bê tông đúc sẵn, ống cống bê tông ly tâm, cột điện các loại.
- Tư vấn đầu tư (Trừ tư vấn tài chính)/.

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

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

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

- Trong năm Công ty tiếp tục tập trung vốn cho việc triển khai dự án Bàu Sen đến nay đã thi công đến sàn 14/25 sàn. Do tình hình bất động sản vẫn trầm lắng đã ảnh hưởng đến việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty, ảnh hưởng đến chi phí sử dụng vốn của Công ty. Theo Công văn số 413/BXD-QLN ngày 12 tháng 3 năm 2014 của Bộ Xây dựng về việc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang thành dự án nhà ở xã hội Bộ Xây dựng đã cho phép chuyển đổi Dự án Chung cư Bàu Sen thành dự án nhà ở xã hội.

- Do khó khăn chung của ngành xây dựng và bất động sản đã làm cho hiệu quả kinh doanh của công ty năm này giảm sút so với năm trước. Bên cạnh trong năm 2014 Công ty cũng ngừng vốn hóa chi phí lãi vay cho các công trình đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng hoặc bán cho người mua. Theo đó chi phí lãi vay phát sinh trong năm đã phản ánh vào kết quả kinh doanh tăng so với năm trước.

- Trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (Công ty con) cho các nhà đầu tư trên sàn giao dịch chứng khoán. Do Công ty con không lập báo cáo tài chính tại ngày khoản đầu tư được chuyển nhượng, do vậy hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam được trình bày trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng đến thời điểm 31/03/2014.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### *Hình thức kế toán áp dụng*

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

## 2.3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba (03) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Các khoản phải thu

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

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

## 2.7. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Riêng Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.



## 2.10. Các khoản đầu tư dài hạn khác

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh.

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác.

## 2.11. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

## 2.12. Chi phí trả trước

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

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

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

### 2.13. Chi phí phải trả

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

### 2.14. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có sự phê duyệt chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

### 2.15. 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi đồng thời 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 kinh doanh bất động sản*

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được ghi giảm vào tài khoản phải trả này.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **2.16. Ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

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

### **2.17. Các khoản thuế**

#### *Thuế hiện hành*

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

### **2.18. Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	645.023.761	676.807.900
Tiền gửi ngân hàng	32.580.031.695	10.728.381.396
	<b>33.225.055.456</b>	<b>11.405.189.296</b>

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Phải thu về cổ phần hóa	500.000.000	500.000.000
Phải thu Ban quản lý công trình Bà Rịa - Công trình TTTM Bà Rịa	2.040.370.464	2.047.278.364
Phải thu Công ty CP Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh	97.423.414.212	178.423.414.212
Phải thu Chi nhánh Công ty CP Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen	431.674.000	431.674.000
Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bàu Sen	208.000.000	208.000.000
Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà	300.103.100	300.103.100
Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán	2.354.824.075	2.354.824.075
Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam - Cổ tức	4.262.330.606	-
Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51	1.323.216.000	1.323.216.000
Tạm ứng kinh phí chuẩn bị đầu tư đường 51C	255.969.812	255.969.812
Tạm ứng kinh phí Ban quản lý Công trình Trường Nguyễn Thanh Đăng	91.354.000	91.354.000
Phải thu người mua nhà - Thuế trước bạ	348.649.500	348.649.500
Phải thu khác	12.686.470.892	13.720.906.544
	<b>122.226.376.661</b>	<b>200.005.389.607</b>

### 5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.132.442.879	7.274.599.900
Công cụ, dụng cụ	42.145.078	378.717.963
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	700.976.655.512	683.345.019.021
Thành phẩm	10.464.352.591	7.614.157.929
Hàng hóa	87.864.950	225.595.442
Hàng gửi đi bán	407.265.935	398.367.913
Hàng hóa bất động sản	-	1.294.686.011
	<b>718.110.726.945</b>	<b>700.531.144.179</b>

**(\*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>537.049.125.563</b>	<b>507.611.000.159</b>
- Công trình khu chung cư Bàu Sen (1)	533.433.529.152	505.037.379.347
- Công trình khu Nhà ở Phú Mỹ - Tân Thành	3.615.596.411	2.573.620.812
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>163.315.649.103</b>	<b>175.444.074.022</b>
- Công trình Trung tâm huấn luyện Công an Bà Rịa	2.319.523.769	3.850.277.663
- Công trình Cụm B1 - Trung tâm hành chính tỉnh BRVT	5.466.646.399	13.272.102.813
- Công trình Trường chuyên Lê Quý Đôn	2.754.302.311	7.069.810.511
- Công trình Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	6.833.935.570	6.741.854.770
- Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu	18.968.733.384	18.332.035.421
- Công trình Đường 7 Khu Công nghiệp Phú Mỹ	1.655.810.011	2.626.039.520
- Khu du lịch Hoa Anh Đào	1.002.685.537	1.002.685.537
- Đường 7 KCN PM (giai đoạn 2)	821.591.995	1.386.270.016
- Đường Mỹ Xuân Ngãi Giao	7.962.361.607	2.809.588.352
- Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành	19.650.363.277	24.865.119.674
- Công trình Đường D10 Khu du lịch Chí Linh	913.449.119	441.141.271
- Công trình Đường Liên Cảng Cái mép Thị vải	16.745.252.360	12.776.828.243
- Công trình San lấp mặt bằng kho Cảng Petec	15.561.963.955	14.706.604.101
- Công trình Cầu máng Suối Giàu Sông Ray	22.474.508.013	19.485.888.541
- Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm	4.696.969.832	-
- Công trình hồ chứa nước D3, D4	2.519.430.487	1.942.967.308
- Các công trình khác	32.968.121.477	44.134.860.281
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</b>	<b>611.880.846</b>	<b>289.944.840</b>
	<b>700.976.655.512</b>	<b>683.345.019.021</b>

(1): Dự án nhà ở thương mại Chung cư Bàu Sen đã được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án chuyển sang Nhà ở xã hội tại Công văn số 413/BXD-QLN ngày 12 tháng 3 năm 2014 của Bộ Xây dựng. Theo đó Công ty đã tiến hành điều chỉnh số lượng căn hộ từ 588 căn nhà ở thương mại lên thành 924 căn nhà ở xã hội có diện tích trung bình từ 53,5 m2 đến 68,10 m2. Công trình được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Chi tiết xem tại Thuyết minh 20)

**6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.414.012.123	5.608.610.983
Thuế thu nhập cá nhân	1.535.000	26.401
Các loại thuế khác	360.891.670	360.751.670
	<b>6.776.438.793</b>	<b>5.969.389.054</b>

## 7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	2.832.815.345	7.761.931.699
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	132.000.000	104.890.000
	<b>2.964.815.345</b>	<b>7.866.821.699</b>

## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	94.947.110.599	68.941.177.480	27.065.193.439	2.364.782.621	193.318.264.139
Số tăng trong năm	128.577.816	5.351.694.516	-	257.107.376	5.737.379.708
- Mua trong năm	-	5.555.109.092	-	-	5.555.109.092
- Đầu tư XDCB hoàn thành	128.577.816	-	-	53.692.800	182.270.616
- Phân loại lại	-	(203.414.576)	-	203.414.576	-
Số giảm trong năm	(80.144.849.391)	(4.113.985.244)	(3.440.975.135)	(1.613.212.530)	(89.313.022.300)
- Thanh lý, nhượng bán	(653.418.971)	-	(290.909.091)	-	(944.328.062)
- Chuyển sang CCDC	-	(19.780.000)	-	(178.498.021)	(198.278.021)
- Giảm do thanh lý	(79.491.430.420)	(4.094.205.244)	(3.150.066.044)	(1.434.714.509)	(88.170.416.217)
Công ty con					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.930.839.024</b>	<b>70.178.886.752</b>	<b>23.624.218.304</b>	<b>1.008.677.467</b>	<b>109.742.621.547</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	40.753.917.542	23.482.282.219	16.333.335.029	2.342.035.149	82.911.569.939
Số tăng trong năm	1.152.798.716	6.476.623.911	2.215.798.861	84.601.043	9.929.822.531
- Khấu hao trong năm	1.152.798.716	6.476.623.911	2.215.798.861	84.601.043	9.929.822.531
Số giảm trong năm	(35.058.241.112)	(3.597.010.183)	(1.625.056.289)	(1.537.236.402)	(41.817.543.986)
- Thanh lý, nhượng bán	(65.771.548)	-	(214.141.412)	-	(279.912.960)
- Chuyển sang CCDC	-	(18.791.019)	-	(178.498.021)	(197.289.040)
- Giảm do thanh lý	(34.992.469.564)	(3.578.219.164)	(1.410.914.877)	(1.358.738.381)	(41.340.341.986)
Công ty con					
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.848.475.146</b>	<b>26.361.895.947</b>	<b>16.924.077.601</b>	<b>889.399.790</b>	<b>51.023.848.484</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	54.193.193.057	45.458.895.261	10.731.858.410	22.747.472	110.406.694.200
Tại ngày cuối năm	<b>8.082.363.878</b>	<b>43.816.990.805</b>	<b>6.700.140.703</b>	<b>119.277.677</b>	<b>58.718.773.063</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để đảm bảo các khoản vay: 58.425.352.344 VND  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.470.321.748 VND

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuê tài chính là phương tiện vận tải đã được Công ty mua lại và bán thanh lý trong năm

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<b>Quyền sử dụng đất (*)</b>
	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	94.592.627.874
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	(66.123.126.817)
- Thanh lý, nhượng bán	(235.500.000)
- Giảm do không hợp nhất Công ty CP Du lịch Golf VN	(65.887.626.817)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.469.501.057</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	8.643.897.162
Số tăng trong năm	460.741.432
- Khấu hao trong năm	460.741.432
Số giảm trong năm	(6.293.850.395)
- Giảm do không hợp nhất Công ty CP Du lịch Golf VN	(6.293.850.395)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.810.788.199</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	85.948.730.712
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>25.658.712.858</b>

(\*): Bao gồm:

- Mảnh đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích đất: 1.999 m<sup>2</sup>. Mục đích: xây dựng trụ sở văn phòng. Quyền sử dụng đất lâu dài.
- Mảnh đất tại phường Long Hương, TP. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Diện tích 21.350 m<sup>2</sup>. Thuê đất 50 năm từ năm 2002. Mục đích sử dụng: Đặt trạm trộn bê tông.
- Mỏ đá lô số 3A+4 núi Ông Cầu, Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 34,72ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16/09/2022.
- Khu đất quanh mỏ đá lô số 4 Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 4.400 m<sup>2</sup>. Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá. Quyền sử dụng đất lâu dài.

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>310.343.416.833</b>	<b>283.876.016.939</b>
- Công trình Khu biệt thự Long Hải	262.511.221	262.511.221
- Công trình Khách sạn Golf Phú Mỹ - Tân Thành (*)	303.413.965.753	253.579.322.612
- Công trình Khu nhà ở Châu Pha	264.518.416	264.518.416
- Dự án đầu tư khách sạn Golf 1 mới	-	25.534.093.368
- Dự án Bến Đầm Côn Đảo	-	46.523.516
- Công trình hồ Ba Sinh	770.254.339	770.254.339
- Công trình Cảng Bến Súc	380.982.328	380.982.328
- Khung nhà kho 3.000 m2 kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1	663.636.364	663.636.364
- Quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu	712.612.127	712.612.127
- Khu đất DT 7.178 m2 thuộc D/A cụm biệt thự tình lộ 44, Long Hải	1.352.338.921	1.352.338.921
- Kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1 (CP lập DA và thiết kế cơ sở)	-	181.818.182
- Công trình nhà kho số 7+8 & nhà điều hành	95.454.545	95.454.545
- Công trình nhà máy gạch không nung	2.395.191.819	-
- Các công trình khác	31.951.000	31.951.000
	<b>310.343.416.833</b>	<b>283.876.016.939</b>

(\*): Dự án khách sạn Phú Mỹ được lập và phê duyệt lần đầu ngày 07/3/2007. Tổng mức đầu tư theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/8/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m2 với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Dự kiến trong quý 1 năm 2015 công trình được đưa vào khai thác. Công trình được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Phương tiện truyền dẫn	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	15.562.654.545	34.585.087.760	51.961.534.736	1.302.839.644	103.412.116.685
Số tăng trong năm	-	-	1.182.552.649	-	1.182.552.649
- <i>XDCB hoàn thành</i>			<i>1.182.552.649</i>		<i>1.182.552.649</i>
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.562.654.545</b>	<b>34.585.087.760</b>	<b>53.144.087.385</b>	<b>1.302.839.644</b>	<b>104.594.669.334</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	9.593.494.122	5.386.915.295	435.413.489	15.415.822.906
Số tăng trong năm	-	4.485.510.300	2.303.803.665	85.870.836	6.875.184.801
- <i>Khấu hao trong năm</i>		<i>4.485.510.300</i>	<i>2.303.803.665</i>	<i>85.870.836</i>	<i>6.875.184.801</i>
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>14.079.004.422</b>	<b>7.690.718.960</b>	<b>521.284.325</b>	<b>22.291.007.707</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	15.562.654.545	24.991.593.638	46.574.619.441	867.426.155	87.996.293.779
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>15.562.654.545</b>	<b>20.506.083.338</b>	<b>45.453.368.425</b>	<b>781.555.319</b>	<b>82.303.661.627</b>

Giá trị còn lại cuối năm của BDS đầu tư đã dùng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 20.954.540.587 đồng.

(\*) Giá trị Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, với tổng diện tích 721,5 m2. Mục đích nắm giữ: chờ tăng giá để bán.

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	-	33.885.994.004
Đầu tư dài hạn khác	23.814.850.500	25.810.650.500
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(666.000.000)
	<b>23.814.850.500</b>	<b>59.030.644.504</b>

(\*): Tại 01/01/2014, Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết là giá trị khoản đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam. Trong năm 2014 Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam.

#### Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
- Đầu tư cổ phiếu		
Công ty Cổ phần Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu (*)	22.500.000.000	22.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	1.314.850.500	1.314.850.500
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bà Rịa - Vũng Tàu (BTP) (***)	-	800.000.000
Công ty Cổ phần Tàu du lịch 5 sao (***)	-	800.000.000
Công ty Cổ phần Giải trí Thể thao Minh Đạm (***)	-	395.800.000
	<b>23.814.850.500</b>	<b>25.810.650.500</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 08/NQ.HĐQT-UDEC ngày 30/8/2014, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án chuyển nhượng cổ phần cho các nhà đầu tư khác như sau: Khối lượng bán: 225.000 cổ phiếu, giá chào bán: 100.000đ/cổ phiếu.

(\*\*) Cổ phiếu được niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung.

(\*\*\*) Khoản đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam. Trong năm 2014 Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam.

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.423.175.046	10.904.900.922
Chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ	87.476.929	4.636.421.302
Chi phí trả trước bảo hiểm ô tô	5.523.000	6.259.500
Chi phí thuê đất khách sạn tại Đà Lạt	-	2.029.999.994
	<b>10.516.174.975</b>	<b>17.577.581.718</b>

### 15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Ký quỹ dài hạn	2.882.376.936	1.402.969.104
	<b>2.882.376.936</b>	<b>1.402.969.104</b>

**16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	115.984.783.610	170.384.062.221
Vay ngân hàng	106.434.783.610	139.027.612.221
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (1)</i>	29.755.836.151	66.587.142.899
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (2)</i>	76.678.947.459	72.440.469.322
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Lạt</i>	-	12.366.450.000
Vay cá nhân (3)	9.550.000.000	18.990.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>37.670.850.000</b>	<b>30.180.935.501</b>
(chi tiết xem thuyết minh 20)		
	<b>153.655.633.610</b>	<b>200.564.997.722</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng số 3500101308-01/HĐTD ngày 20/10/2014 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hạn mức cấp tín dụng là 30.000.000.000 đồng. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 29/08/2014. Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2014 - 2015. Lãi suất cho vay thả nổi theo lãi suất cho vay ngắn hạn của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 29.755.836.151 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Bên vay là Quyền sử dụng đất số BĐ707394, BĐ707396, BĐ707397, BĐ707398 do Sở tài nguyên & Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/08/2011.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/600348/HĐTD ngày 24/11/2014 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo đó Ngân hàng cho Bên vay, vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền là 146.000.000.000 VND. Mục đích vay : bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Thời hạn cho vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Thời hạn rút vốn của hợp đồng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/10/2015. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 76.678.947.459 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên vay theo hợp đồng bảo đảm tiền vay; toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Bên vay tại Ngân hàng và tại các tổ chức tín dụng khác; Các khoản phải thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên vay và đối tác khác mà Bên vay là người thụ hưởng.

(3) Bao gồm nhiều hợp đồng vay cá nhân có thời hạn từ 06 tháng đến 12 tháng. Lãi suất theo từng hợp đồng cụ thể. Tất cả các khoản vay đều vay theo hình thức tín chấp.

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	288.060.017	228.634.355
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	26.052.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp	510.800.361	2.887.182.259
Thuế thu nhập cá nhân	134.023.637	162.096.438
Thuế tài nguyên	243.212.884	420.043.059
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	141.631.977.000	141.631.977.000
Các loại thuế khác	186.318.650	285.365.850
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.457.745.017	1.457.745.017
	<b>144.452.137.566</b>	<b>147.099.096.551</b>



(\*) Là tiền sử dụng đất Chung cư Bàu Sen theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 873/TB-CCT ngày 17/2/2012 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, hiện tại Công ty đã được Bộ Xây dựng phê duyệt chuyển đổi dự án Chung cư Bàu Sen sang dự án nhà ở xã hội.

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

#### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công công trình	22.767.934.754	10.956.320.835
Trích trước chi phí thuê nhà	80.909.091	-
Chi phí lãi vay phải trả	-	199.992.990
Chi phí phải trả khác	-	11.689.237
	<b>22.848.843.845</b>	<b>11.168.003.062</b>

#### 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tài sản thừa chờ xử lý	-	7.414.699
Kinh phí công đoàn	128.528.746	328.952.353
Bảo hiểm xã hội	794.807.464	297.683.429
Bảo hiểm y tế	8.543.160	8.655.750
Bảo hiểm thất nghiệp	2.617.920	11.865.778
Phải trả về cổ phần hóa	40.400.058.802	40.400.058.802
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.900.000	5.900.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	277.853.003.483	334.592.117.296
<i>Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù</i>	<i>1.291.280.460</i>	<i>1.291.280.460</i>
<i>Chi phí khu Hoa Anh Đào - Tiền đền bù</i>	<i>2.003.851.599</i>	<i>2.003.851.599</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>1.124.745.339</i>	<i>190.539.780</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Phát triển Nhà đồng bằng sông Cửu Long</i>	<i>75.078.828.304</i>	<i>50.200.019.447</i>
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu</i>	<i>55.887.100.270</i>	<i>47.872.951.584</i>
<i>Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)</i>	<i>1.233.541.398</i>	<i>1.233.541.398</i>
<i>Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>7.481.370.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phân chia lại</i>	<i>3.847.955.927</i>	<i>3.847.955.927</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Phú Mỹ</i>	<i>72.465.227.080</i>	<i>72.465.227.080</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu</i>	<i>18.547.075.290</i>	<i>18.547.075.290</i>
<i>Công ty Cổ Phần Tân Thành - Góp vốn xây dựng khu nhà ở Á Châu</i>	<i>-</i>	<i>81.000.000.000</i>
<i>Tiền đền bù khu Chí Linh</i>	<i>198.272.500</i>	<i>198.272.500</i>
<i>Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen</i>	<i>10.884.510</i>	<i>10.884.510</i>
<i>Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào</i>	<i>1.086.903.704</i>	<i>1.086.903.704</i>
<i>Cổ tức Công ty mẹ phải trả</i>	<i>29.212.190.470</i>	<i>29.212.190.470</i>
<i>Cổ tức tại công ty con Công ty CP Thành Chí phải trả</i>	<i>2.666.709.798</i>	<i>2.666.709.798</i>
<i>Cổ tức tại công ty con Công ty CP Du lịch Golf Việt Nam phải trả</i>	<i>-</i>	<i>3.874.183.935</i>
<i>Quỹ phục vụ</i>	<i>-</i>	<i>1.682.981.173</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>11.198.436.834</i>	<i>9.726.178.641</i>
	<b>319.193.459.575</b>	<b>375.652.648.107</b>

**20. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>411.547.480.449</b>	<b>393.714.899.348</b>
Vay ngân hàng	368.751.508.971	382.748.899.348
<i>Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng sông Cửu Long - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (1)</i>	<i>198.951.000.000</i>	<i>218.495.000.000</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (2)</i>	<i>131.800.508.971</i>	<i>121.918.508.971</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu (3)</i>	<i>38.000.000.000</i>	<i>40.626.477.924</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội Việt Nam (4)</i>	-	1.708.912.453
Vay cá nhân (5)	42.795.971.478	10.966.000.000
	<b>411.547.480.449</b>	<b>393.714.899.348</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(1) Khoản vay của Ngân hàng Phát triển Nhà đồng bằng Sông Cửu Long Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu gồm 3 hợp đồng vay

- Hợp đồng tín dụng số DD 0079.10/HĐTD ngày 04/10/2010 và các phụ lục hợp đồng giữa Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để đầu tư cho dự án chung cư cao ốc Bàu Sen. Thời gian vay là 9 năm kể từ ngày bên vay nhận nợ vay đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc là 01 năm kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên. Lãi suất cho vay cụ thể được ghi trên từng hợp đồng tín dụng kèm giấy nhận nợ. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 206.995.000.000 đồng, trong đó số nợ gốc phải trả trong kỳ tới là 20.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bên vay.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn số DA 0002.12/HĐTD ngày 15/01/2012. Hạn mức vay 90.000.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Đầu tư dự án Kho bãi tổng hợp Khu Công nghiệp Phú Mỹ 1. Thời hạn cho vay là 10 năm kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên. Lãi suất cho vay thả nổi và được thay đổi theo quy định về lãi suất cho vay của Ngân hàng công bố từng thời kỳ. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 11.500.000.000 đồng trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 1.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số TB 0006.14/HĐTD ngày 09/01/2014. Số tiền cho vay 2.590.000.000 đồng. Mục đích cho vay: tài trợ dự án Đầu tư mua mới 01 dây chuyền nghiền đá và cát Titan D-160, công suất 250 tấn/giờ. Thời hạn cho vay là 4 năm kể từ ngày nhận nợ vay đầu tiên. Lãi suất cho vay thả nổi và được thay đổi theo quy định về lãi suất cho vay của Ngân hàng công bố từng thời kỳ. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 2.104.000.000 đồng trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 648.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(2) Hợp đồng tín dụng số 100042.01/HĐTD ngày 31/05/2010 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 100042.01/PL03 ngày 17/03/2014 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 134.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để thanh toán các khoản chi phí thực hiện dự án " Đầu tư khách sạn Golf Phú Mỹ, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời hạn cho vay tối đa 204 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên của Hợp đồng tín dụng. Thời gian ân hạn nợ gốc là 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên của Hợp đồng tín dụng. Thời hạn trả nợ là 144 tháng kể từ khi kết thúc thời gian ân hạn. Lãi suất cho vay thả nổi theo lãi suất cho vay dài hạn của chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 132.418.508.971 đồng, trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 618.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng giá trị Quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK287475 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/10/2007; toàn bộ khách sạn Phú Mỹ là tài sản gắn liền trên đất được hình thành trong tương lai theo giấy phép xây dựng số 53/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06/11/2007.

(3) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu gồm 2 hợp đồng vay:

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2013/UDEC/HĐTĐTH ngày 31/12/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 60.000.000.000 đồng. Mục đích vay để cơ cấu tài chính doanh nghiệp, khắc phục tình trạng mất cân đối vốn. Thời hạn vay là 34 tháng kể từ ngày phát vay. Lãi suất cho vay trong hạn là 11,5% và được điều chỉnh 1 quý/lần vào ngày 01 của các tháng đầu quý theo thông báo lãi suất cho vay hiện hành của ngân hàng. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn trong hợp đồng tín dụng nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay cùng kỳ hạn hiện hành. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 50.000.000.000 đồng, trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 12.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên vay theo hợp đồng đảm bảo tiền vay và các hình thức đảm bảo khác phù hợp với quy định của BIDV.

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 03.UDEC/2012/HĐTĐ ngày 18/06/2012 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 9.000.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua máy móc thiết bị là Trạm trộn bê tông nhựa nóng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất thả nổi có điều chỉnh. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 1.500.000.000 đồng trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 1.500.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(4) Hợp đồng tín dụng số 13/2011/TD ngày 14/01/2011. Hạn mức vay 6.500.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán dây chuyền nghiền sàng đá. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thả nổi có điều chỉnh. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 1.661.250.000 đồng trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 1.661.250.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(5): Bao gồm các khoản vay cá nhân:

- Hợp đồng vay dài hạn số 35/VCN.UDEC ngày 26/05/2014 giữa Bà Nguyễn Thị Thảo và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 84 tháng. Lãi suất cho vay áp dụng theo lãi suất thông báo của Ngân hàng MB chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 940.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo theo hình thức tín chấp.

- Biên bản thỏa thuận về việc huy động vốn xây dựng chung cư Bàu Sen số 22/TT-UDEC ngày 29/06/2012 giữa bà Trần Thị Thu Thủy và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 490.000.000 đồng. Mục đích vay để thi công xây dựng chung cư Bàu Sen. Thời hạn vay là 36 tháng. Lãi suất cho vay áp dụng theo lãi suất thông báo của Ngân hàng MHB chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 165.971.478 đồng, trong đó số nợ gốc phải trả trong năm tới là 144.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo theo hình thức tín chấp.

- Hợp đồng vay cá nhân trung hạn số 100/VCN.UDEC ngày 24/10/2014 giữa Ông Đinh Văn Hùng và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tổng số tiền vay là 15.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 03 năm. Lãi suất cho vay 16%/năm. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 15.000.000.000 đồng. Khoản vay được đảm bảo theo hình thức tín chấp.

- Hợp đồng vay vốn số 01/2012/VTDH ngày 01/09/2012 giữa bà Nguyễn Hương Anh và Công ty Cổ phần Thành Chí. Tổng số tiền vay là 10.800.000.000 đồng. Thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay: phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay 21%/năm. Phương thức đảm bảo khoản vay: tín chấp. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 10.600.000.000 đồng

- Hợp đồng vay vốn số 01/2014-VTDH ngày 18/03/2014, Phụ lục hợp đồng ngày 23/06/2014 giữa bà Đặng Xuân Uyên và Công ty Cổ phần Thành Chí. Tổng số tiền vay là 16.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng. Mục đích vay: phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay 16%/năm. Phương thức đảm bảo khoản vay: tín chấp. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 16.000.000.000 đồng

- Khoản vay cá nhân Ông Cao Văn Long, Giấy xác nhận nợ vay ngày 16/04/2014, thời hạn vay 04 năm. Mục đích vay: Dùng cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo lãi suất huy động tiết kiệm dân cư VND kỳ hạn 24 tháng cộng với biên độ. Khoản vay được đảm bảo bằng hình thức tín chấp. Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2014 là 333.600.000 đồng và nợ gốc phải trả trong năm tới là 99.600.000 đồng.

**21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.353.214.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>1.417.030</b>	<b>10.142.864.716</b>	<b>3.455.510.308</b>	<b>2.355.187.978</b>	<b>6.385.344.918</b>	<b>373.007.129.800</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	593.742.365	271.730.098	271.730.098	203.858.759	203.858.759
Phân phối lợi nhuận của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	-	(5.434.601.977)	(4.297.399.416)
Phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	-	920.593.411	28.923.684	-	(1.893.607.117)	(944.090.022)
Giảm khác	-	-	-	(1.417.030)	-	-	-	-	(1.417.030)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.353.214.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>-</b>	<b>11.657.200.492</b>	<b>3.756.164.090</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(739.005.417)</b>	<b>367.968.082.091</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	1.545.814.677	1.545.814.677
Phân phối lợi nhuận của Công ty con	-	-	-	-	622.868.200	-	-	(755.924.718)	(133.056.518)
Giảm do thanh lý Công ty con	-	(317.730.000)	-	-	(2.821.558.416)	(628.078.261)	-	(235.287.784)	(4.002.654.461)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>2.035.484.756</b>	<b>(1.686.409.906)</b>	<b>-</b>	<b>9.458.510.276</b>	<b>3.128.085.829</b>	<b>2.626.918.076</b>	<b>(184.403.242)</b>	<b>365.378.185.789</b>

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

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vốn đầu tư của Nhà nước (Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu)	236.911.920.000	67,69%	236.911.920.000	67,69%
Vốn góp của các cổ đông khác	110.148.080.000	31,47%	110.148.080.000	31,47%
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	2.940.000.000	0,84%	2.940.000.000	0,84%
	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	350.000.000.000	350.000.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	350.000.000.000	350.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2014	01/01/2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35.000.000	35.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	294.000	294.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	294.000	294.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng đang lưu hành	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	34.706.000	34.706.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	9.458.510.276	11.657.200.492
- Quỹ dự phòng tài chính	3.128.085.829	3.756.164.090
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.626.918.076	2.626.918.076

**22. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	170.454.041.119	152.227.390.420
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	75.073.139.312	89.087.415.142
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	16.101.394.684
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.104.948.249	83.344.624.191
	<b>288.632.128.680</b>	<b>340.760.824.437</b>

**23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại hoạt động kinh doanh bất động sản	4.622.360.091	11.783.025.819
Thuế tiêu thụ đặc biệt	91.942.264	681.760.089
	<b>4.714.302.355</b>	<b>12.464.785.908</b>

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	170.454.041.119	152.227.390.420
Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	75.073.139.312	89.087.415.142
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	(4.622.360.091)	4.318.368.865
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	43.013.005.985	82.662.864.102
	<b>283.917.826.325</b>	<b>328.296.038.529</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây lắp	156.991.100.698	140.307.378.088
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	56.693.081.578	73.783.264.193
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	-	5.281.234.335
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản bị trả lại	(4.391.242.086)	(9.139.393.052)
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	27.507.818.865	55.749.627.218
	<b>236.800.759.055</b>	<b>265.982.110.782</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	537.601.014	124.822.700
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.204.561.740	2.289.000.000
Lợi nhuận từ cho thuê SPA	-	144.000.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	11.291.798.049	-
Lợi nhuận được chia từ hoạt động hợp tác kinh doanh chưa tính thuế TNDN	-	4.246.634.963
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8.995.274
	<b>13.033.960.803</b>	<b>6.813.452.937</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lãi tiền vay	19.673.923.732	21.923.232.920
Chi phí hoạt động hợp tác kinh doanh khách sạn	-	1.300.000.000
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.773.097.605
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	28.968
Hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	-	(3.725.383)
Chi phí tài chính khác	325.070.868	(52.514.943)
	<b>19.998.994.600</b>	<b>24.940.119.167</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	6.672.727.272	24.000.000
Tiền điện nước cung cấp	422.834.978	464.684.874
Phạt vi phạm hợp đồng	-	34.360.000
Thu nhập từ các khoản nợ xác định không phải trả	-	2.682.181.181
Thu nhập từ phí sử dụng trong khu công nghiệp	1.658.724.791	566.505.455
Thu nhập từ đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá	38.259.091	-
Thu nhập khác	218.872.239	276.848.208
	<b>9.011.418.371</b>	<b>4.048.579.718</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	7.586.389.535	18.174.362
Tiền điện, nước cung cấp	422.834.978	433.760.489
Phạt chậm nộp thuế	299.271.588	401.856.701
Chi phạt hành chính	16.878.000	37.339.403
Chi phí sử dụng trong khu công nghiệp	1.658.724.791	566.505.455
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá	38.259.091	-
Chi phí khác	1.239.431.112	1.276.516.847
	<b>11.261.789.095</b>	<b>2.734.153.257</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	-	1.856.523.500
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	1.035.933.723	1.573.277.775
	<b>1.035.933.723</b>	<b>3.429.801.275</b>

### 31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.545.814.677	203.858.759
Các khoản điều chỉnh:		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.545.814.677	203.858.759
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34.706.000	34.706.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>45</b>	<b>6</b>

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

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	100.891.388.531	162.552.849.368
Chi phí nhân công	52.424.973.863	60.710.739.126
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.870.224.982	22.414.055.686
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.307.136.796	116.133.433.519
Chi phí khác bằng tiền	23.213.105.634	44.358.883.329
<b>Tổng</b>	<b>301.706.829.805</b>	<b>406.169.961.028</b>

### 33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của công ty

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2014		01/01/2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.225.055.456	-	11.405.189.296	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	325.881.515.058	(459.926.353)	360.944.917.678	(1.105.812.948)
Đầu tư dài hạn	23.814.850.500	-	25.810.650.500	(666.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>382.921.421.014</b>	<b>(459.926.353)</b>	<b>398.160.757.474</b>	<b>(1.771.812.948)</b>

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	565.203.114.059	594.279.897.070
Phải trả người bán, phải trả khác	467.341.260.846	545.457.563.701
Chi phí phải trả	22.848.843.845	11.168.003.062
<b>Cộng</b>	<b>1.055.393.218.750</b>	<b>1.150.905.463.833</b>

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

### **Quản lý rủi ro tài chính**

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

#### **Rủi ro thị trường**

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

##### **Rủi ro về giá:**

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

##### **Rủi ro về lãi suất:**

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

#### **Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.225.055.456	-	-	33.225.055.456
Phải thu khách hàng, phải thu khác	325.421.588.705	-	-	325.421.588.705
Đầu tư dài hạn	-	23.814.850.500	-	23.814.850.500
<b>Cộng</b>	<b>358.646.644.161</b>	<b>23.814.850.500</b>	<b>-</b>	<b>382.461.494.661</b>
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.405.189.296	-	-	11.405.189.296
Phải thu khách hàng, phải thu khác	359.839.104.730	-	-	359.839.104.730
Đầu tư dài hạn	-	25.144.650.500	-	25.144.650.500
<b>Cộng</b>	<b>371.244.294.026</b>	<b>25.144.650.500</b>	<b>-</b>	<b>396.388.944.526</b>

#### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>				
Vay và nợ	153.655.633.610	213.112.480.449	198.435.000.000	565.203.114.059
Phải trả người bán, phải trả khác	467.341.260.846	-	-	467.341.260.846
Chi phí phải trả	22.848.843.845	-	-	22.848.843.845
<b>Cộng</b>	<b>643.845.738.301</b>	<b>213.112.480.449</b>	<b>198.435.000.000</b>	<b>1.055.393.218.750</b>
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>				
Vay và nợ	200.564.997.722	53.301.390.377	340.413.508.971	594.279.897.070
Phải trả người bán, phải trả khác	544.177.181.103	1.280.382.598	-	545.457.563.701
Chi phí phải trả	11.168.003.062	-	-	11.168.003.062
<b>Cộng</b>	<b>755.910.181.887</b>	<b>54.581.772.975</b>	<b>340.413.508.971</b>	<b>1.150.905.463.833</b>

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

#### 35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Hoạt động Xây lắp	Bán hàng hóa, thành phẩm	Cung cấp Dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	170.454.041.119	75.073.139.312	43.013.005.985	(4.622.360.091)	<b>283.917.826.325</b>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.462.940.421	18.380.057.734	15.505.187.120	(231.118.005)	<b>47.117.067.270</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>					<b>7.259.206.189</b>
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.658.374.353.927</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>1.258.182.073.498</b>



**Theo khu vực địa lý:**

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

**36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.176.000.000	1.191.476.924

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Lê Vy Thùy

Kế toán trưởng

Lê Vy Thùy

Lập, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Tổng Giám đốc



Hồ Thanh Côn

