

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính 2015 kết thúc tại 31/12/2015
đã được kiểm toán**

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 38

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

14 Võ Thị Sáu, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc 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 và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được chuyển từ doanh nghiệp nhà nước – Công ty Xây lắp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 1816 QĐ-UB ngày 13/06/2005 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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 20/10/2005 và các giấy chứng nhận điều chỉnh sau này.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng, cho thuê đất.

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

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	Từ ngày 06/06/2015
Ông Lưu Ngọc Thanh	Chủ tịch	Đến ngày 06/06/2015
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên	
Ông Ngô Trí Dũng	Thành viên	Từ ngày ngày 06/06/2015
Ông Vũ Đức Tiến	Thành viên	
Ông Tô Quang Tùng	Thành viên	Từ ngày 06/06/2015
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên	Đến ngày 06/06/2015

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Chính	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Ngọc Định	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 04/12/2015

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Minh Sơn	Trưởng ban	
Ông Lưu Văn Hải	Thành viên	Từ ngày 06/06/2015
Ông Vũ Văn Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	Đến ngày 06/06/2015

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

54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

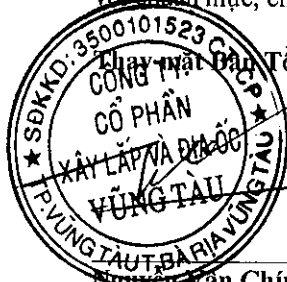
Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Nguyễn Văn Chính

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Chính

Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

Số 208/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015
của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu và các công ty con*

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25/03/2016, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2015 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

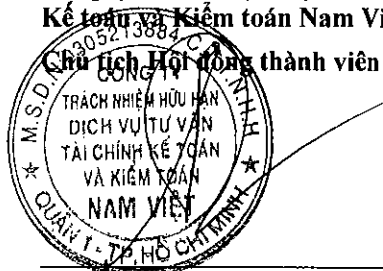
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu và các công ty con tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 2015 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác như sau:

- Dạng ý kiến kiểm toán: Ý kiến chấp nhận toàn phần.
- Ngày lập báo cáo kiểm toán: 25/03/2015.

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



Nguyễn Minh Tiến

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

Tp.HCM, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

Kiểm toán viên

Lê Hồng Đào

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		81.624.507.714	154.773.441.932
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.931.840.285	1.033.400.259
1. Tiền	111		1.931.840.285	1.033.400.259
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.458.802.227	38.668.786.371
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	36.996.914.392	34.518.786.530
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		607.305.258	1.074.595.888
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	5.764.516.582	4.731.601.887
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.4	(1.909.934.005)	(1.656.197.934)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		37.726.823.604	114.870.232.318
1. Hàng tồn kho	141	V.5	37.892.428.828	115.035.837.542
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(165.605.224)	(165.605.224)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		507.041.598	201.022.984
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		105.549.903	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		401.491.695	201.022.984
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu CP	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		148.411.137.836	188.224.627.263
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
II. Tài sản cố định	220		5.007.707.626	10.440.233.778
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	224.435.496	416.080.443
- Nguyên giá	222		2.470.394.460	2.663.046.060
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.245.958.964)	(2.246.965.617)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	4.783.272.130	10.024.153.335
- Nguyên giá	228		5.607.470.860	10.727.503.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(824.198.730)	(703.349.670)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	17.043.910.678	17.859.518.758
- Nguyên giá	231		20.390.201.916	20.390.201.916
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.346.291.238)	(2.530.683.158)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.6	126.054.540.752	158.467.590.764
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		126.054.540.752	126.001.798.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	32.465.792.372
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		304.978.780	1.457.283.963
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.090.431	867.790.714
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		296.888.349	589.493.249
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		230.035.645.550	342.998.069.195

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		57.644.143.433	162.787.001.194
I. Nợ ngắn hạn	310		51.072.291.273	128.999.286.170
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	3.825.696.750	12.501.521.819
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.228.790.951	4.280.322.951
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	17.402.813.245	8.758.783.652
4. Phải trả người lao động	314		24.000.000	498.066.328
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	10.838.387.501	19.171.491.424
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		32.727.272	32.727.273
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	5.719.274.580	14.270.815.472
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	7.872.826.517	66.530.928.936
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.421.772.904	1.803.027.762
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		706.001.553	1.151.600.553
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán trái phiếu CP	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		6.571.852.160	33.787.715.024
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	6.571.852.160	6.787.715.024
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	-	27.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		172.391.502.117	180.211.068.001
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	170.993.683.498	177.962.232.022
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		145.047.620.000	145.047.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		145.047.620.000	145.047.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.794.641.036	11.712.623.984
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1.923.012.872)	(2.327.289.872)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.713.608.236	12.713.608.236

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		452.055.479	452.055.479
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.908.771.619	10.363.614.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.343.430.858	9.592.279.659
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5.434.659.239)	771.334.536
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.397.818.619	2.248.835.979
III. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		230.035.645.550	342.998.069.195

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thúy



Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	133.273.613.682	44.486.727.665
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		133.273.613.682	44.486.727.665
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	128.533.944.504	27.898.808.374
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.739.669.178	16.587.919.291
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	102.806.108	178.442.134
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.884.541.660	11.050.984.425
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.884.541.660	11.050.984.425
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.011.858.992	696.150.038
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.120.402.378	5.053.488.601
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.174.327.744)	(34.261.639)
12. Thu nhập khác	31		1.130.105.750	3.439.006.278
13. Chi phí khác	32		375.390.184	1.844.568.469
14. Lợi nhuận khác	40		754.715.566	1.594.437.809
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.419.612.178)	1.560.176.170
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	656.567.462
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		292.604.900	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(5.712.217.078)	903.608.708
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		(5.434.659.239)	771.334.536
20. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(277.557.839)	132.274.172
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(381)	55
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	(381)	55

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thúy



Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5.419.612.178)	1.560.176.170
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		935.450.487	1.358.295.589
- Các khoản dự phòng	03		253.736.071	(1.630.336.725)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(193.715.199)	(7.932.906.017)
- Chi phí lãi vay	06		4.884.541.660	11.050.984.425
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(63.318.809)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		397.082.032	4.406.213.442
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.827.691.863)	(19.225.351.573)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		114.869.142.471	3.482.833.971
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(16.222.931.013)	5.370.797.492
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		754.150.380	109.406.596
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.956.722.931)	(4.979.429.971)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(302.600.324)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		87.013.029.076	(11.138.130.367)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	15.045.454.547
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(326.115.855)	(1.076.016.952)
6. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		102.806.108	721.667.866
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(132.400.656)	14.691.105.461

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		323.937.000	1.080.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		43.430.805.217	26.173.754.525
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(129.736.930.611)	(30.169.807.293)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(85.982.188.394)</i>	<i>(2.916.052.768)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		898.440.026	636.922.326
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.033.400.259	396.477.933
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		1.931.840.285	1.033.400.259

Người lập biểu

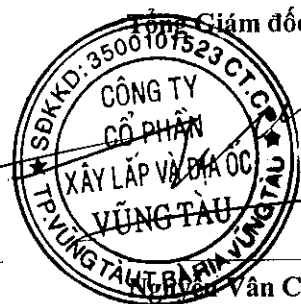


Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thúy



Giám đốc

Vân Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2015

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1816/QĐ - UB ngày 13/06/2005 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. 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 20/10/2005 và các giấy chứng nhận điều chỉnh sau này.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
Đầu tư xây dựng, mua bán, cho thuê bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do đặc điểm hoạt động của Công ty chủ yếu làm trong lĩnh vực xây lắp, Công ty không có chu kỳ sản xuất kinh doanh cố định mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

5. Cấu trúc tập đoàn

Tổng số các Công ty con: 2

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 2

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách công ty con được hợp nhất:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
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	75,17%

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01/01/2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014. Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính theo thông tư 200 so với quyết định 15 và thông tư 244, Thông tư 202 Bãi bỏ phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với các quy định thông tư 200 và thông tư 202.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con

Các công ty con là các đơn vị do Công ty kiểm soát. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hoặc gián tiếp, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động kinh doanh của một công ty con để thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của công ty con đó. Các báo cáo tài chính



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

của các công ty con đã được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc quyền kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Lợi ích cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của các công ty con được tính giảm vào lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá vốn. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá vốn thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng 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.

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

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 vốn của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư

a. 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.

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 năm.

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.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 14 năm
- Phương tiện vận tải	7 năm
- Dụng cụ quản lý	05 – 08 năm

b. 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (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.

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

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 năm 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.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu 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 khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

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

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

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

14. Báo cáo bộ phận

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

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

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.

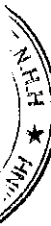
15. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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



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

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản phải nộp nhà nước, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

16. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt	461.792.584	971.337.942
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.470.047.701	62.062.317
Cộng	1.931.840.285	1.033.400.259

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công trình	15.151.600.296	30.387.055.913
- Công An Phường 10 - Vũng Tàu	549.701.000	549.701.000
- Nhà hậu cần Công An Tỉnh BR-VT	-	512.296.117
- BQLDA Sờ Xây Dựng - Hành Chính Tỉnh	11.744.942.471	24.385.000.360
- Cục hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	2.635.633.202	4.288.734.813
- Công Ty CP Du Lịch Nghinh Phong	221.323.623	651.323.623
Bất động sản	21.146.405.900	3.543.272.421
- Công ty CP TM DL Vũng Tàu – Sài Gòn	18.896.363.000	-
- 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	989.112.900	2.282.342.421
Phải thu khách hàng khác	698.908.196	588.458.196
Cộng	36.996.914.392	34.518.786.530

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan: Không có.

3. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu dự án (*)	3.015.046.596	3.015.046.596
Tạm ứng	2.484.712.155	1.212.514.925
Phải thu khác	264.757.831	504.040.366
Cộng	5.764.516.582	4.731.601.887

(*) 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 14/01/2014 và hiện tại công ty đang chờ quyết định hỗ trợ đền bù từ cơ quan chức năng.

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan: Không có.

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

4. Nợ xấu

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Vũ Hà	853.200.000	-	853.200.000	68.654.538
Công Ty TNHH Xây Dựng Hồng Long	334.353.398	-	334.353.398	-
Dương Bá Lập	176.498.000	-	176.498.000	-
Các đối tượng khác	565.301.257	19.418.650	395.219.724	34.418.650
Cộng	1.929.352.655	19.418.650	1.759.271.122	103.073.188

5. Hàng tồn kho

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Nguyên vật liệu	23.239.190	23.239.190
Công cụ dụng cụ	8.400.000	8.400.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	37.860.789.638	115.004.198.352
+ Công trình	5.462.792.707	16.580.318.510
+ Bất động sản	32.397.996.931	98.423.879.842
<i>Dự án tổ hợp khách sạn – chung cư 172 Hoàng Hoa Thám</i>	-	66.255.219.736
<i>Các dự án ở Trung tâm thương mại huyện Tân Thành</i>	32.397.996.931	32.168.660.106
Cộng	37.892.428.828	115.035.837.542

6. Tài sản dở dang dài hạn

a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị đầu tư dự án nhà ở Quận 7, có giá trị thu hồi bằng với giá gốc.

b. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang là giá trị đầu tư xây dựng khách sạn 172 Hoàng Hoa Thám. Tại ngày 31/12/2015 Công ty đã chuyển nhượng.

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.207.571.687	621.879.379	500.000.000	333.594.994	2.663.046.060
Số tăng trong năm	-				
Số giảm trong năm	-	(192.651.600)	-	-	(192.651.600)
Số dư cuối năm	1.207.571.687	429.227.779	500.000.000	333.594.994	2.470.394.460
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.099.620.967	486.378.808	333.333.348	327.632.494	2.246.965.617
Số tăng trong năm	37.873.188	57.809.255	90.000.004	5.962.500	191.644.947
Số giảm trong năm	-	(192.651.600)	-	-	(192.651.600)
Số dư cuối năm	1.137.494.155	351.536.463	423.333.352	333.594.994	2.245.958.964
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	107.950.720	135.500.571	166.666.652	5.962.500	416.080.443
Tại ngày cuối năm	70.077.532	77.691.316	76.666.648	-	224.435.496

Tài sản đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng là: 1.269.584.681 đồng.

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	(5.120.032.145)	-	(5.120.032.145)
Số dư cuối năm	5.480.720.860	126.750.000	5.607.470.860
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	624.130.920	79.218.750	703.349.670
Số tăng trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	713.292.480	110.906.250	824.198.730
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	9.976.622.085	47.531.250	10.024.153.335
Tại ngày cuối năm	4.767.428.380	15.843.750	4.783.272.130

Tài sản đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng là: 0 đồng.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Tầng 1 và 2 chung cư Phan Chu Trinh	Chung cư 22 tầng Thùy Vân	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.383.058.198	16.007.143.718	20.390.201.916
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.383.058.198	16.007.143.718	20.390.201.916
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	876.611.640	1.654.071.518	2.530.683.158
Số tăng trong năm	175.322.328	640.285.752	815.608.080
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.051.933.968	2.294.357.270	3.346.291.238
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.506.446.558	14.353.072.200	17.859.518.758
Tại ngày cuối năm	3.331.124.230	13.712.786.448	17.043.910.678

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

10. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984	633.896.984	633.896.984
DNTN Ngọc Hà	538.889.513	538.889.513	538.889.513	538.889.513
Công ty CP ĐTPPTM Quốc Tế	170.380.970	170.380.970	1.225.115.141	1.225.115.141
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông (DIC)	-	-	1.647.289.920	1.647.289.920
CN Công ty CP Cửa sổ nhựa Châu Âu	-	-	1.358.566.631	1.358.566.631
Phải trả các đối tượng khác	2.482.529.283	2.482.529.283	7.097.763.630	7.097.763.630
Cộng	3.825.696.750	3.825.696.750	12.501.521.819	12.501.521.819

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan: Không có.

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp	Số đã nộp trong	31/12/2015
	VND	trong năm VND	năm VND	VND
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.622.423.111	9.464.112.811	1.019.871.019	12.066.664.903
Thuế thu nhập DN	1.985.405.913	12.369.179	-	1.997.775.092
Thuế thu nhập cá nhân	60.765.413	62.374.956	23.853.038	99.287.331
Thuế nhà đất	320.808.642	148.896.704	-	469.705.346
Thuế khác	2.769.380.573	-	-	2.769.380.573
Cộng	8.758.783.652	9.687.753.650	1.043.724.057	17.402.813.245

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

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
3 căn khu nhà ở 24 Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000
CT/Chung cư 22 tầng 165A Đường Thùy Vân	2.083.050.719	2.213.756.901
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	1.097.895.200	1.597.895.200
Chi phí lãi vay	3.175.305.016	6.426.744.692
Chi phí công trình Chi Cục Hải Quan Côn Đảo	-	29.511.356
Chi phí sửa chữa CT Hành Chính Tỉnh	2.109.243.283	3.572.250.132
Khác	323.583.637	3.412.023.497
Cộng	10.838.387.501	19.171.491.424

13. Phải trả khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	778.611	28.787.369
Kinh phí công đoàn	30.511.040	39.011.040
Trợ cấp thôi việc	452.227.395	213.619.833
BQL Dự án Bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
Nhận đặt cọc bán chung cư Gold Sea	1.086.675.379	11.005.599.039
Ban quản trị chung cư Thùy Vân	379.886.098	379.886.098
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	308.965.929	285.637.565
Nhận đặt cọc bán chung cư lô D	-	20.000.000
Mượn tiền Nguyễn Xuân Tịnh	-	1.000.000.000
Phí bảo trì CC 16 tầng PCT	-	30.261.630
Phí làm giấy tờ chung cư 22 tầng TV	-	71.156.588
Quý hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khoản lãi chậm nộp cổ phần hóa	2.007.814.158	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	624.243.033	368.683.373
Cộng	5.719.274.580	14.270.815.472
Dài hạn		
Phí bảo trì chung cư 22 tầng Thùy Vân	6.450.352.160	6.666.215.024
Nhận ký quỹ dài hạn	121.500.000	121.500.000
Cộng	6.571.852.160	6.787.715.024

Phải trả khác là các bên liên quan: Không có.

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

14. Vay và nợ thuê tài chính

Ghi chú	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng Trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng Trả nợ VND
Ngắn hạn	7.872.826.517	7.872.826.517	44.079.258.405	102.737.360.824	66.530.928.936	66.530.928.936
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	7.300.000.000	7.300.000.000	7.300.000.000	51.278.492.599	51.278.492.599	51.278.492.599
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu	(1) 7.300.000.000	7.300.000.000	7.300.000.000	22.424.981.398	22.424.981.398	22.424.981.398
+ Ngân Hàng CP.TM.Ngoại Thương Vũng Tàu	-	-	-	28.853.511.201	28.853.511.201	28.853.511.201
Vay ngắn hạn cá nhân	(2) 572.826.517	572.826.517	36.779.258.405	37.458.868.225	1.252.436.337	1.252.436.337
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu	-	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Cộng	7.872.826.517	7.872.826.517	44.079.258.405	129.737.360.824	93.530.928.936	93.530.928.936

(1) Vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/600347/HĐTD với tổng số tiền vay là 7,3 tỷ đồng để trả nợ; thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay là 9,5% và sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Công ty.

(2) 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 kết thúc hợp đồng vay; Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp.

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

15. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Các quỹ khác VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại 01/01/2015	145.047.620.000	11.712.623.984	(2.327.289.872)	12.713.608.236	452.055.479	10.363.614.195	177.962.232.022
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(5.434.659.239)	(5.434.659.239)
Tăng khác (i)	-	82.017.052	404.277.000	-	-	-	486.294.052
Giảm do lãi chậm nộp cổ phần hóa (ii)						(2.007.814.158)	(2.007.814.158)
Giảm khác						(12.369.179)	(12.369.179)
Tại 31/12/2015	145.047.620.000	11.794.641.036	(1.923.012.872)	12.713.608.236	452.055.479	2.908.771.619	170.993.683.498

(i) Tăng khác là khoản đơn vị dùng cổ phiếu quỹ để hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông không kiểm soát của công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2, phần thặng dư là chênh lệch giữa giá trị hoán đổi và mệnh giá.

(ii) Lợi nhuận chưa phân phối giảm 2.007.814.158 đồng do sử dụng để bù đắp cho khoản lãi chậm nộp cổ phần hóa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp theo Công văn số 1468/ĐTKDV-TCKT ngày 29/05/2015 của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và sử dụng Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp bù đắp theo Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/05/2012 của Thủ tướng Chính phủ.

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2015 VND	%	01/01/2015 VND	%
Vốn góp của Nhà nước	11.838.330.000	8,16	11.838.330.000	8,16
Vốn góp của các đối tượng khác	133.209.290.000	91,84	133.209.290.000	91,84
Cộng	145.047.620.000	100	145.047.620.000	100

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	145.047.620.000	145.047.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	145.047.620.000	145.047.620.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.504.762	14.504.762
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.504.762	14.504.762
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(242.620)	(293.620)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(242.620)	(293.620)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.262.142	14.211.142
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.262.142	14.211.142

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/cp



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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản	120.000.000.000	13.181.818.183
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.896.012.886	29.840.497.208
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.152.646.251	1.138.193.183
Doanh thu khác	1.224.954.545	326.219.091
Cộng	133.273.613.682	44.486.727.665

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	111.895.531.312	6.373.234.366
Giá vốn hoạt động xây dựng	14.641.641.166	20.633.603.842
Giá vốn cho thuê bất động sản	815.608.080	819.211.278
Giá vốn hoạt động khác	1.181.163.946	72.758.888
Cộng	128.533.944.504	27.898.808.374

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	102.806.108	178.442.134
Cộng	102.806.108	178.442.134

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	4.884.541.660	11.050.984.425
Cộng	4.884.541.660	11.050.984.425

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

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi hoa hồng môi giới	2.011.858.992	696.150.038
Cộng	2.011.858.992	696.150.038

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.183.144.548	3.624.926.410
Chi phí vật liệu quản lý	19.960.799	70.231.911
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.000.623	51.948.084
Chi phí khấu hao	249.823.642	258.087.194
Thuế, phí, lệ phí	7.080.000	19.293.552
Chi phí dự phòng	253.736.071	117.418.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	465.168.654	367.493.716
Chi phí bằng tiền khác	864.488.041	544.089.720
Cộng	4.120.402.378	5.053.488.601

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.327.254.900	13.939.166.291
Chi phí nhân công	6.966.686.543	7.697.607.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.065.431.722	1.382.018.787
Chi phí dự phòng	253.736.071	7.548.317.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	955.881.152	1.434.630.361
Chi phí khác bằng tiền	51.548.301.936	998.074.895
Cộng	68.117.292.324	32.999.815.546

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% trên thu nhập chịu thuế

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(5.419.612.178)	1.560.176.170
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Các khoản điều chỉnh tăng	359.803.324	1.213.048.657
- Các khoản điều chỉnh (giảm)	(63.459.521)	(231.921.317)
+ Thu nhập không tính thuế (*)	(63.459.521)	(231.921.317)
Tổng thu nhập nhuận tính thuế	(2.135.799.140)	(559.605.146)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	20% - 22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	493.023.335
Thuế TNDN theo thanh tra thuế	-	163.544.127
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	656.567.462

(*) Thu nhập từ lợi ích cổ đông không kiểm soát.

8. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.434.659.239)	771.334.536
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(5.434.659.239)	771.334.536
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.249.706	14.037.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(381)	55
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(381)	55

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2015.

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

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thành viên Hội đồng Quản trị	416.000.000	424.500.000
Ban Tổng Giám đốc	376.957.727	404.693.000
Ban kiểm soát	107.900.000	139.600.000
Cộng	900.857.727	968.793.000

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận 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 kết quả kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động xây dựng VND	Hoạt động cho thuê VND	Hoạt động chuyển nhượng BĐS VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần (1)	11.843.905.438	1.152.646.251	120.000.000.000	1.509.973.851	134.506.525.540
Chi phí trực tiếp (2)	(14.641.641.166)	(815.608.080)	(113.907.390.304)	(1.209.253.164)	(130.573.892.714)
Chi phí phân bổ (3)	(1.149.229.319)	(1.019.847.350)	(7.183.168.335)	-	(9.352.245.004)
- Chi phí quản lý	(366.939.259)	(35.710.447)	(3.717.752.672)	-	(4.120.402.378)
- Chi phí tài chính	(434.989.094)	(984.136.903)	(3.465.415.663)	-	(4.884.541.660)
- Chi phí tài chính	(347.300.966)	-	-	-	(347.300.966)
Lợi nhuận trước thuế (1)+(2)+ (3)	(3.946.965.047)	(682.809.179)	(1.090.558.639)	300.720.687	(5.419.612.178)
Thuế TNDN hoãn lại	-	-	(292.604.900)	-	(292.604.900)
Lợi nhuận sau thuế	(3.946.965.047)	(682.809.179)	(1.383.163.539)	300.720.687	(5.712.217.078)

Ghi chú : Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

3. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

b. Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

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

c. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban 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 thay đổi các luồng tiền.



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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 đến 05 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Số cuối năm	48.887.789.544	6.571.852.160	55.459.641.704
Các khoản vay	7.872.826.517	-	7.872.826.517
Phải trả người bán	3.825.696.750	-	3.825.696.750
Người mua trả tiền trước	3.228.790.951	-	3.228.790.951
Thuế và các khoản phải nộp NN	17.402.813.245	-	17.402.813.245
Chi phí phải trả	10.838.387.501	-	10.838.387.501
Phải trả khác	5.719.274.580	6.571.852.160	12.291.126.740
Số đầu năm	125.513.864.254	33.787.715.024	159.301.579.278
Các khoản vay	66.530.928.936	27.000.000.000	93.530.928.936
Phải trả người bán	12.501.521.819	-	12.501.521.819
Người mua trả tiền trước	4.280.322.951	-	4.280.322.951
Thuế và các khoản phải nộp NN	8.758.783.652	-	8.758.783.652
Chi phí phải trả	19.171.491.424	-	19.171.491.424
Phải trả khác	14.270.815.472	6.787.715.024	21.058.530.496

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.

d. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

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

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

e. Giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính

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

4. 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 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN). Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

384
G T
M H
T U
K E
A T O
V I E
H O

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu trên Bảng Cân đối kế toán	31/12/2014	31/12/2014	Chênh lệch
	<i>Phân loại lại</i>	<i>Trước phân loại</i>	
Phải thu khách hàng	-	34.518.786.530	(34.518.786.530)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	34.518.786.530	-	34.518.786.530
Trả trước cho người bán	-	1.074.595.888	(1.074.595.888)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.074.595.888	-	1.074.595.888
Tài sản ngắn hạn khác	-	1.278.514.925	(1.278.514.925)
Các khoản phải thu khác	-	3.453.086.962	(3.453.086.962)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.731.601.887	-	4.731.601.887
Hàng tồn kho	115.035.837.542	241.037.635.934	(126.001.798.392)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	126.001.798.392	-	126.001.798.392
Phải trả người bán	-	12.501.521.819	(12.501.521.819)
Phải trả người bán ngắn hạn	12.501.521.819	-	12.501.521.819
Người mua trả tiền trước	-	4.280.322.951	(4.280.322.951)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.280.322.951	-	4.280.322.951
Chi phí phải trả	-	19.171.491.424	(19.171.491.424)
Chi phí phải trả ngắn hạn	19.171.491.424	-	19.171.491.424
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	14.270.815.472	(14.270.815.472)
Phải trả ngắn hạn khác	14.270.815.472	-	14.270.815.472
Vay và nợ ngắn hạn	-	66.530.928.936	(66.530.928.936)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	66.530.928.936	-	66.530.928.936
Vay và nợ dài hạn	-	27.000.000.000	(27.000.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27.000.000.000	-	27.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	12.713.608.236	10.704.519.224	2.009.089.012
Quỹ dự phòng tài chính	-	2.009.089.012	(2.009.089.012)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

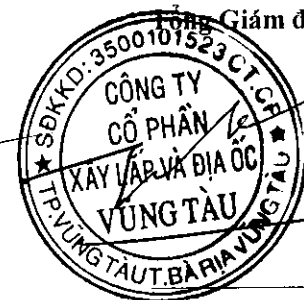
Trong năm 2015 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Trần Thị Thúy

Nguyễn Thị Thúy

Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016