

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ        | 1 - 2               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3                   |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 4 - 5               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 6                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 7                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 8 - 25              |

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội Đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

| <b>Họ và tên</b>     | <b>Chức vụ</b>                         |
|----------------------|--|
| Ông Trần Bình Long   | Chủ tịch                               |
| Ông Hồ Đắc Hưng      | Thành viên                             |
| Ông Trần Minh Hoàng  | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 10/9/2016) |
| Ông Phạm Kim Long    | Thành viên                             |
| Ông Nguyễn Văn Hiệp  | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10/9/2016)   |
| Ông Nguyễn Minh Thái | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 10/9/2016)   |
| Ông Trần Anh Triết   | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/11/2016)  |

#### **Ban Kiểm soát**

| <b>Họ và tên</b>   | <b>Chức vụ</b>                        |
|--------------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Quý | Thành viên                            |
| Bà Nguyễn Thị Nhâm | Thành viên                            |
| Bà Mai Hồng Tuyết  | Thành viên (Miễn nhiệm tháng 09/2016) |

#### **Ban Tổng Giám Đốc**

| <b>Họ và tên</b>   | <b>Chức vụ</b>    |
|--------------------|-------------------|
| Ông Trần Bình Long | Tổng Giám Đốc     |
| Bà Kiều Thanh Vân  | Phó Tổng Giám Đốc |

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## **2. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong thời kỳ tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:


- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

### **PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016.

**Thay mặt Hội đồng quản trị**



**TRẦN BÌNH LONG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị  
Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Số: 261B/2016/DFK-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Kính gửi:** **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (“Công ty”) gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017, từ trang 03 đến trang 25 kèm theo.

### Trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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


Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



**Nguyễn Lương Nhân**  
**Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán  
viên số: 0182-2013-042-1  
*Thay mặt và đại diện*  
Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam  
Tp. HCM, ngày 24 tháng 3 năm 2017

  
**Lê Đình Huyền**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán  
viên số 1756-2013-042-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Mẫu B 01-DN**  
Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>7.923.195.087</b>   | <b>24.188.020.560</b>  |
| <i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>    | <b>110</b> | V.01        | <b>129.510.911</b>     | <b>17.000.705</b>      |
| 1. Tiền   | 111        |             | 129.510.911            | 17.000.705             |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | -                      | -                      |
| <i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>  | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>         | <b>130</b> |             | <b>7.289.870.588</b>   | <b>10.112.825.976</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.03        | 3.185.944.194          | 3.478.841.940          |
| 3. Phải thu cho vay ngắn hạn                    | 135        | V.02        | 2.880.000.000          | 2.880.000.000          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.04        | 4.427.446.967          | 4.232.835.071          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137        | V.05        | (3.203.520.573)        | (478.851.035)          |
| <i>IV. Hàng tồn kho</i>                         | <b>140</b> | V.06        | <b>31.295.455</b>      | <b>13.611.295.455</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 31.295.455             | 13.611.295.455         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149        |             | -                      | -                      |
| <i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>                 | <b>150</b> |             | <b>472.518.133</b>     | <b>446.898.424</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.07        | 31.039.194             | 41.049.801             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        | V.12        | 358.278.536            | 322.648.220            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.12        | 83.200.403             | 83.200.403             |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                        | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>257.938.935.023</b> | <b>255.332.976.881</b> |
| <i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>            | <b>210</b> |             | <b>29.000.000</b>      | <b>29.000.000</b>      |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.04        | 29.000.000             | 29.000.000             |
| <i>II. Tài sản cố định</i>                      | <b>220</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. TSCĐ hữu hình                                | 221        | V.08        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 125.548.073            | 125.548.073            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (125.548.073)          | (125.548.073)          |
| <i>III. Bất động sản đầu tư</i>                 | <b>230</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>              | <b>240</b> |             | <b>254.202.543.680</b> | <b>251.038.471.798</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.09        | 162.773.671.013        | 159.609.599.131        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.09        | 91.428.872.667         | 91.428.872.667         |
| <i>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>    | <b>250</b> | V.10        | <b>3.701.883.968</b>   | <b>4.256.352.742</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | 7.840.000.000          | 7.840.000.000          |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 50.000.000             | 50.000.000             |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (4.188.116.032)        | (3.633.647.258)        |
| <i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>                 | <b>260</b> |             | <b>5.507.375</b>       | <b>9.152.341</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.07        | -                      | 3.644.966              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 5.507.375              | 5.507.375              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>265.862.130.110</b> | <b>279.520.997.441</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Mẫu B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VNĐ

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2016             | 01/01/2016             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>204.798.017.111</b> | <b>200.483.140.045</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>102.799.919.957</b> | <b>97.831.446.491</b>  |
| 1. Phải trả cho người bán                      | 311        | V.11        | 265.094.245            | 313.347.245            |
| 2. Người mua trả tiền trước                    | 312        | V.11        | 1.380.335.400          | 1.288.882.775          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước         | 313        | V.12        | 25.211.516.015         | 29.846.246.679         |
| 4. Phải trả công nhân viên                     | 314        |             | 819.070.618            | 274.979.467            |
| 5. Chi phí phải trả                            | 315        | V.13        | 19.476.841.185         | 15.807.660.287         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 317        | V.14        | 2.400.000.000          | 2.400.000.000          |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp khác           | 319        | V.15        | 473.750.022            | 870.818.346            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.16        | 52.756.683.185         | 47.012.882.405         |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 16.629.287             | 16.629.287             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>101.998.097.154</b> | <b>102.651.693.554</b> |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | V.14        | 4.935.669.279          | 6.650.669.279          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.15        | 4.332.500.000          | 4.332.500.000          |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.16        | 92.729.927.875         | 91.668.524.275         |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>61.064.112.999</b>  | <b>79.037.857.396</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | V.17        | <b>61.064.112.999</b>  | <b>79.037.857.396</b>  |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                   | 411        |             | 105.599.960.000        | 105.599.960.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 105.599.960.000        | 105.599.960.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 3.402.369.613          | 3.402.369.613          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                                | 414        |             | (5.029.788.708)        | (5.029.788.708)        |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | (42.908.427.906)       | (24.934.683.509)       |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (24.934.683.509)       | (18.690.479.862)       |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (17.973.744.397)       | (6.244.203.647)        |
| 5. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>265.862.130.110</b> | <b>279.520.997.441</b> |



Trần Thị Kim Duyên  
 Người lập  
 Ngày 24 tháng 3 năm 2017



Đinh Thị Ngọc Trâm  
 Kế toán trưởng



  
 Trần Bình Long  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị tính: VNĐ

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Năm 2016         | Năm 2015        |
|---|-------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 01    |             | 8.223.892.637    | 2.648.090.910   |
| 2. Các khoản giảm trừ                                 | 02    |             | -                | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 10    | VI.01       | 8.223.892.637    | 2.648.090.910   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                   | 11    | VI.02       | 14.814.983.545   | -               |
| 5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | (6.591.090.908)  | 2.648.090.910   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 21    | VI.03       | 425.172.609      | 435.633.689     |
| 7. Chi phí tài chính                                  | 22    | VI.04       | 3.718.122.309    | 5.222.761.342   |
| - Trong đó: chi phí lãi vay                           | 23    |             | 3.163.653.535    | 4.143.336.049   |
| 8. Chi phí bán hàng                                   | 25    | VI.05       | 89.699.637       | 763.726.700     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VI.06       | 4.116.702.226    | 1.788.053.455   |
| 10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | (14.090.442.471) | (4.690.816.898) |
| 11. Thu nhập khác                                     | 31    |             | 1.295.078.074    | 99.293.484      |
| 12. Chi phí khác                                      | 32    |             | 5.178.380.000    | 1.652.680.233   |
| 13. Lợi nhuận/(lỗ) khác                               | 40    | VI.07       | (3.883.301.926)  | (1.553.386.749) |
| 14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế            | 50    |             | (17.973.744.397) | (6.244.203.647) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành      | 51    | VI.08       | -                | -               |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại       | 52    |             | -                | -               |
| 17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | (17.973.744.397) | (6.244.203.647) |



**Trần Thị Kim Duyên**  
Người lập  
Ngày 24 tháng 3 năm 2017



**Đinh Thị Ngọc Trâm**  
Kế toán trưởng



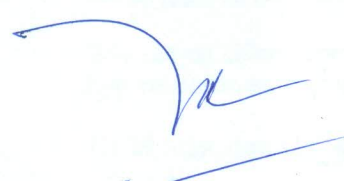
**Trần Bình Long**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MẪU B 03-DN**  
Đơn vị tính: VNĐ

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Năm 2016                | Năm 2015               |
|---|-----------|-------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                       |           |                         |                        |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>01</b> | <b>(17.973.744.397)</b> | <b>(6.244.203.647)</b> |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                      |           |                         |                        |
| Khấu hao tài sản cố định  | 02        | -                       | -                      |
| Các khoản dự phòng  | 03        | 3.279.138.312           | 1.103.296.394          |
| (Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư   | 05        | (425.172.609)           | (435.633.689)          |
| Chi phí lãi vay   | 06        | 3.163.653.535           | 4.143.336.049          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> | <b>08</b> | <b>(11.956.125.159)</b> | <b>(1.433.204.893)</b> |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu  | 09        | 62.655.534              | (1.578.722.038)        |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10        | 10.415.928.118          | (26.873.110.209)       |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả  | 11        | 3.921.381.841           | 28.927.114.108         |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước   | 12        | 13.655.573              | (12.538.913)           |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14        | (949.047.310)           | (5.995.893.129)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                    | <b>20</b> | <b>1.508.448.597</b>    | <b>(6.966.355.074)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                          |           |                         |                        |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                     | 27        | 425.172.609             | 12.956.693             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                        | <b>30</b> | <b>425.172.609</b>      | <b>12.956.693</b>      |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                      |           |                         |                        |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        | 3.186.889.000           | 7.981.255.000          |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (5.008.000.000)         | (1.079.338.959)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                     | <b>40</b> | <b>(1.821.111.000)</b>  | <b>6.901.916.041</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                  | <b>50</b> | <b>112.510.206</b>      | <b>(51.482.340)</b>    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm  | 60        | 17.000.705              | 68.483.045             |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái                                  | 61        | -                       | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                | <b>70</b> | <b>129.510.911</b>      | <b>17.000.705</b>      |

  
Trần Thị Kim Duyên  
Người lập  
Ngày 24 tháng 3 năm 2017

  
Đinh Thị Ngọc Trâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Bình Long  
Tổng Giám đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là “công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sơ Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ đăng ký 105.599.960.000 đồng

Trụ sở đặt tại B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng các công trình.**

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của công ty là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;

**4. Tổng số công nhân viên: Tổng số lao động đến ngày 31/12/2016: 15 người.**

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

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

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

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**2. Tiền và 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 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.

**3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

***Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:***

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa công ty và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì công ty ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

***Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:***

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Dự phòng cho hàng tồn kho**

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| Nhóm tài sản              | Thời gian khấu hao (Năm) |
|---------------------------|--------------------------|
| Máy móc thiết bị          | 03 – 10                  |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 05                       |
| Tài sản cố định khác      | 05                       |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**7. Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hoá trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản nhằm phản ánh tỷ lệ lãi suất bình ổn phát sinh trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hoá được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

**8. Chi phí lãi vay**

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

Lãi tiền vay của các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

**9. Chi phí trả trước**

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh theo Thông tư 201/2009/BTC được phân bổ vào chi phí tài chính với thời gian là 5 năm;
- Chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo thời gian dao động từ 03 – 05 năm.

**10. Các khoản phải trả và trích trước**

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

**11. Tiền lương và các khoản trích theo lương**

Tiền lương được tính và trích lập trong chi phí trong kỳ theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương hợp đồng như sau: Bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 18% và 8% từ lương công nhân viên; Bảo hiểm y tế được trích vào chi phí là 3% và 1,5% từ lương công nhân viên và Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và 1% từ lương công nhân viên.

**12. Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn**

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

Các quỹ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo Quyết định của Chủ tịch Công ty.

**14. Ghi nhận doanh thu và chi phí**

***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 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 đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Chi phí***

Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

**15. Các bên liên quan**

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ là hình thức pháp lý.

**16. Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

**17. 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 ngân hàng, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Công nợ tài chính*

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

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

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

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

|                    | 31/12/2016                | 01/01/2016               |
|--------------------|---------------------------|--------------------------|
|                    | <u>VNĐ</u>                | <u>VNĐ</u>               |
| Tiền mặt           | 64.772.000                | 3.675.000                |
| Tiền gửi ngân hàng | 64.738.911                | 13.325.705               |
| <b>Cộng</b>        | <b><u>129.510.911</u></b> | <b><u>17.000.705</u></b> |

**2. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN**

|                  | 31/12/2016                  |                               | 01/01/2016                  |                        |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                  | Giá gốc<br><u>VNĐ</u>       | Dự phòng<br><u>VNĐ</u>        | Giá gốc<br><u>VNĐ</u>       | Dự phòng<br><u>VNĐ</u> |
| Lê Ngọc Diệp     | 2.630.000.000               | (1.841.000.000)               | 2.630.000.000               | -                      |
| Nguyễn Hồ Phương | 250.000.000                 | (175.000.000)                 | 250.000.000                 | -                      |
| <b>Cộng</b>      | <b><u>2.880.000.000</u></b> | <b><u>(2.016.000.000)</u></b> | <b><u>2.880.000.000</u></b> | <b><u>-</u></b>        |

Các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 13,79%/năm đến 24%/năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***3. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|   | 31/12/2016           |                      | 01/01/2016           |          |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------|
|   | Giá trị<br>VNĐ       | Dự phòng<br>VNĐ      | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>     | -                    | -                    | -                    | -        |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>3.185.944.194</b> | <b>(662.125.000)</b> | <b>3.478.841.940</b> | -        |
| Công ty TNHH Xây Dựng- Kiên Trúc C.A.N  | 994.250.000          | (497.125.000)        | 994.250.000          | -        |
| Công ty TNHH Kiến Trúc NQH              | 330.000.000          | (165.000.000)        | 330.000.000          | -        |
| Công ty TNHH XD & KD Nhà Tân Thành Lập  | 877.335.400          | -                    | 1.267.882.775        | -        |
| Trả trước cho người bán khác            | 984.358.794          | -                    | 886.709.165          | -        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>3.185.944.194</b> | <b>(662.125.000)</b> | <b>3.478.841.940</b> | -        |

**4. PHẢI THU KHÁC**

|  | 31/12/2016           |                      | 01/01/2016           |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Giá trị<br>VNĐ       | Dự phòng<br>VNĐ      | Giá trị<br>VNĐ       | Dự phòng<br>VNĐ      |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>                        | <b>4.427.446.967</b> | <b>(525.395.573)</b> | <b>4.232.835.071</b> | <b>(478.851.036)</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long | 888.456.000          | -                    | 716.028.000          | -                    |
| Lê Ngọc Diệp   | 2.410.201.195        | -                    | 2.047.524.199        | -                    |
| Phải thu khác  | 894.448.774          | (525.395.573)        | 832.212.274          | (478.851.036)        |
| Tạm ứng nhân viên                                    | 234.340.998          | -                    | 637.070.598          | -                    |
| <b>Phải thu khác dài hạn</b>                         | <b>29.000.000</b>    | -                    | <b>29.000.000</b>    | -                    |
| Ký quỹ khác  | 29.000.000           | -                    | 29.000.000           | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>4.456.446.967</b> | <b>(525.395.573)</b> | <b>4.261.835.071</b> | <b>(478.851.036)</b> |

**5. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI****5.1 NỢ XẤU:**

|  | Thời gian<br>quá hạn | 31/12/2016           |                                  | Thời gian<br>quá hạn | 01/01/2016           |                                  |
|--|----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
|  |                      | Giá gốc<br>VNĐ       | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VNĐ |                      | Giá gốc<br>VNĐ       | Giá trị có<br>thể thu hồi<br>VNĐ |
| <b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>       |                      | <b>2.880.000.000</b> | <b>864.000.000</b>               |                      | <b>2.880.000.000</b> | <b>2.880.000.000</b>             |
| Lê Ngọc Diệp                           | trên 2 năm           | 2.630.000.000        | 789.000.000                      | 2.630.000.000        | 2.630.000.000        | 2.630.000.000                    |
| Nguyễn Hồ Phương                       | trên 2 năm           | 250.000.000          | 75.000.000                       | 250.000.000          | 250.000.000          | 250.000.000                      |
| <b>Trả trước cho người bán</b>         |                      | <b>1.324.250.000</b> | <b>662.125.000</b>               | <b>1.324.250.000</b> | <b>1.324.250.000</b> | <b>1.324.250.000</b>             |
| Công ty TNHH Xây Dựng- Kiên Trúc C.A.N | trên 1 năm           | 994.250.000          | 497.125.000                      | 994.250.000          | 994.250.000          | 994.250.000                      |
| Công ty TNHH Kiến Trúc NQH             | trên 1 năm           | 330.000.000          | 165.000.000                      | 330.000.000          | 330.000.000          | 330.000.000                      |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>          |                      | <b>525.395.574</b>   | -                                | <b>525.395.574</b>   | <b>43.929.153</b>    | <b>43.929.153</b>                |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Viên Nam     | trên 3 năm           | 55.914.678           | -                                | 55.914.678           | -                    | -                                |
| Lê Thị Hoa                             | trên 3 năm           | 66.430.511           | -                                | 66.430.511           | 19.929.153           | 19.929.153                       |
| Lê Thị Thủy                            | trên 3 năm           | 80.000.000           | -                                | 80.000.000           | 24.000.000           | 24.000.000                       |
| Võ Văn Chánh                           | trên 3 năm           | 270.000.000          | -                                | 270.000.000          | -                    | -                                |
| Các khách hàng khác                    | trên 3 năm           | 53.050.385           | -                                | 53.050.385           | -                    | -                                |
| <b>Cộng</b>                            |                      | <b>4.729.645.574</b> | <b>1.526.125.000</b>             | <b>4.729.645.574</b> | <b>4.248.179.153</b> | <b>4.248.179.153</b>             |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**5. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI (TIẾP THEO)**

**5.2 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

|                             | Năm 2016<br>VNĐ        | Năm 2015<br>VNĐ      |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01        | (478.851.035)          | (454.979.934)        |
| Trích lập dự phòng bổ sung  | (2.724.669.538)        | (23.871.101)         |
| Hoàn nhập dự phòng          | -                      | -                    |
| <b>Tại ngày 31 tháng 12</b> | <b>(3.203.520.573)</b> | <b>(478.851.035)</b> |

**6. HÀNG TỒN KHO**

|                 | 31/12/2016        |                 | 01/01/2016            |                 |
|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                 | Giá gốc<br>VNĐ    | Dự phòng<br>VNĐ | Giá gốc<br>VNĐ        | Dự phòng<br>VNĐ |
| Công cụ dụng cụ | 31.295.455        | -               | 31.295.455            | -               |
| Thành phẩm      | -                 | -               | 13.580.000.000        | -               |
| <b>Cộng</b>     | <b>31.295.455</b> | <b>-</b>        | <b>13.611.295.455</b> | <b>-</b>        |

**7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                      | 31/12/2016<br>VNĐ | 01/01/2016<br>VNĐ |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ ngắn hạn | 31.039.194        | 41.089.401        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác       | -                 | 3.644.966         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>31.039.194</b> | <b>44.734.367</b> |

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Máy móc,<br>thiết bị<br>VNĐ | Thiết bị<br>quản lý<br>VNĐ | TSCĐ<br>Khác<br>VNĐ | Tổng cộng<br>VNĐ |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                             |                            |                     |                  |
| Tại ngày 01/01/2016    | 102.713.311                 | 10.727.273                 | 12.107.489          | 125.548.073      |
| Tại ngày 31/12/2016    | 102.713.311                 | 10.727.273                 | 12.107.489          | 125.548.073      |
| <b>KHẤU HAO LŨY KẾ</b> |                             |                            |                     |                  |
| Tại ngày 01/01/2016    | 102.713.311                 | 10.727.273                 | 12.107.489          | 125.548.073      |
| Tại ngày 31/12/2016    | 102.713.311                 | 10.727.273                 | 12.107.489          | 125.548.073      |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                             |                            |                     |                  |
| Tại ngày 01/01/2016    | -                           | -                          | -                   | -                |
| Tại ngày 31/12/2016    | -                           | -                          | -                   | -                |

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 125.548.073 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**9.1 Dự án Vinaland Tower**

|                         | Năm 2016               | Năm 2015               |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | VNĐ                    | VNĐ                    |
| + Tiền đất              | 66.982.265.492         | 66.982.265.492         |
| + Tiền thuế sử dụng đất | 14.960.279.160         | 24.167.082.240         |
| + Các chi phí khác (*)  | 80.831.126.361         | 68.460.251.399         |
| <b>Cộng</b>             | <b>162.773.671.013</b> | <b>159.609.599.131</b> |

(\*) Trong đó chi phí lãi vay vốn hóa năm 2016 là 10.482.732.475 đồng.

Trong năm, Dự án Vinaland Tower đã được tiếp tục triển khai. Công ty đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng.

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng.

**9.2 Xây dựng cơ bản dở dang chợ Phước Long**

|                  | 31/12/2016            | 01/01/2016            |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | VNĐ                   | VNĐ                   |
| Tiền đất         | 63.688.826.674        | 63.688.826.674        |
| Các chi phí khác | 27.740.045.993        | 27.740.045.993        |
| <b>Cộng</b>      | <b>91.428.872.667</b> | <b>91.428.872.667</b> |

Dự án chợ Phước Long được chuyển đổi từ dự án Sài Gòn South Center theo các văn bản sau:

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh “dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống” thành “dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long” tại phường Phú Mỹ, quận 7.
- Công văn 6552/UBND-ĐTM của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m<sup>2</sup> thành 10.371,8 m<sup>2</sup>.
- Công văn 1652/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m<sup>2</sup> thành 8.724 m<sup>2</sup>.

Cho đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa nhận được quyết định nào khác của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh diện tích khu đất “Chợ truyền thống”.

**10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                                | 31/12/2016          |                            |                      | 01/01/2016          |                            |                      |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|
|                                | Giá gốc<br>ngàn VNĐ | Giá trị hợp lý<br>ngàn VNĐ | Dự phòng<br>ngàn VNĐ | Giá gốc<br>ngàn VNĐ | Giá trị hợp lý<br>ngàn VNĐ | Dự phòng<br>ngàn VNĐ |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>  | <b>7.840.000</b>    | <b>3.651.884</b>           | <b>(4.188.116)</b>   | <b>7.840.000</b>    | <b>4.206.353</b>           | <b>(3.633.647)</b>   |
| Công ty CP ĐT TM DV Phước Long | 7.840.000           | 3.651.884                  | (4.188.116)          | 7.840.000           | 4.206.353                  | (3.633.647)          |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>  | <b>50.000</b>       | <b>50.000</b>              | <b>-</b>             | <b>50.000</b>       | <b>50.000</b>              | <b>-</b>             |
| Công ty CP Quản lý Vreit       | 50.000              | 50.000                     | -                    | 50.000              | 50.000                     | -                    |
| <b>Cộng</b>                    | <b>7.890.000</b>    | <b>3.701.884</b>           | <b>(4.188.116)</b>   | <b>7.890.000</b>    | <b>4.256.353</b>           | <b>(3.633.647)</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                     | 31/12/2016           | 01/01/2016           |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | VNĐ                  | VNĐ                  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>  | <b>265.094.245</b>   | <b>313.347.245</b>   |
| Công ty TNHH MTV XD & ĐT Thành Phát | 213.215.635          | 213.215.635          |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác    | 51.878.610           | 100.131.610          |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>     | <b>1.380.335.400</b> | <b>1.288.882.775</b> |
| Công Ty CP ĐT TM DV Phước Long      | 471.000.000          | -                    |
| Đào Văn Vũ                          | 480.110.400          | -                    |
| Trần Văn Hải                        | 397.225.000          | -                    |
| Người mua trả tiền trước khác       | 32.000.000           | 1.288.882.775        |
| <b>Phải trả người bán dài hạn</b>   | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.645.429.645</b> | <b>1.602.230.020</b> |

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ NHÀ NƯỚC**

|                  | 01/01/2016         |                       | Số phải nộp            | Số đã nộp/khấu trừ | 31/12/2016         |                       |
|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|                  | Số phải thu        | Số phải nộp           |                        |                    | Số phải thu        | Số phải nộp           |
|                  | VNĐ                | VNĐ                   | VNĐ                    | VNĐ                | VNĐ                | VNĐ                   |
| Thuế GTGT        | 322.648.220        | 4.083.964.924         | 232.459.863            | 225.975.106        | 358.278.536        | 4.090.449.681         |
| Thuế thu nhập DN | 83.200.403         | -                     | -                      | -                  | 83.200.403         | -                     |
| Thuế thu nhập CN | -                  | 445.194.983           | 191.960.288            | 126.783.103        | -                  | 510.372.168           |
| Thuế đất         | -                  | 24.167.082.240        | (9.206.803.080)        | -                  | -                  | 14.960.279.160        |
| Thuế khác        | -                  | 1.150.004.532         | 4.503.410.474          | 3.000.000          | -                  | 5.650.415.006         |
| <b>Cộng</b>      | <b>405.848.623</b> | <b>29.846.246.679</b> | <b>(4.278.972.455)</b> | <b>355.758.209</b> | <b>441.478.939</b> | <b>25.211.516.015</b> |

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                          | 31/12/2016            | 01/01/2016            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | VNĐ                   | VNĐ                   |
| Chi phí lãi vay          | 19.020.261.685        | 15.241.080.787        |
| Chi phí thuê xe          | 80.000.000            | 80.000.000            |
| Chi phí tư vấn, thiết kế | 354.550.000           | 354.550.000           |
| Chi phí trích trước khác | 22.029.500            | 132.029.500           |
| <b>Cộng</b>              | <b>19.476.841.185</b> | <b>15.807.660.287</b> |

**14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | 31/12/2016           | 01/01/2016           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VNĐ                  | VNĐ                  |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện với bên liên quan</b> |                      |                      |
| - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn               | 2.400.000.000        | 2.400.000.000        |
| - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                | 4.935.669.279        | 6.650.669.279        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>7.335.669.279</b> | <b>9.050.669.279</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/12/2016                  | 01/01/2016                  |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>VNĐ</u>                  | <u>VNĐ</u>                  |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>                        | <b>473.750.022</b>          | <b>870.818.346</b>          |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 30.082.487                  | 469.371                     |
| Các khoản phải trả khác                              | 443.667.535                 | 870.348.975                 |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>                         | <b>4.332.500.000</b>        | <b>4.332.500.000</b>        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                         | 4.332.500.000               | 4.332.500.000               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>4.806.250.022</u></b> | <b><u>5.203.318.346</u></b> |

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|  |        | 01/01/2016                                     | Trong năm                    |                              | 31/12/2016                                     |
|--|--------|--|------------------------------|------------------------------|--|
|  |        | Giá trị/Số có khả<br>năng trả nợ<br><u>VNĐ</u> | Tăng                         | Giảm                         | Giá trị/Số có khả<br>năng trả nợ<br><u>VNĐ</u> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                            |        | <b>47.012.882.405</b>                          | <b>10.942.096.780</b>        | <b>5.198.296.000</b>         | <b>52.756.683.185</b>                          |
| Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam                | (16.1) | 28.459.301.504                                 | -                            | 5.000.000.000                | 23.459.301.504                                 |
| Vay cá nhân                                    | (16.2) | 18.553.580.901                                 | 10.942.096.780               | 198.296.000                  | 29.297.381.681                                 |
| <b>Vay dài hạn</b>                             |        | <b>91.668.524.275</b>                          | <b>19.119.020.347</b>        | <b>18.057.616.747</b>        | <b>92.729.927.875</b>                          |
| Vay cá nhân theo hợp đồng vay                  | (16.3) | 22.870.814.000                                 | -                            | 2.253.500.000                | 20.617.314.000                                 |
| Vay cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp | (16.4) | 42.050.483.875                                 | 17.143.430.347               | 11.814.355.347               | 47.379.558.875                                 |
| Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà         | (16.5) | 23.852.445.400                                 | 1.975.590.000                | 3.989.761.400                | 21.838.274.000                                 |
| Vay dài hạn khác                               |        | 2.894.781.000                                  |                              |                              | 2.894.781.000                                  |
| <b>Cộng</b>                                    |        | <b><u>138.681.406.680</u></b>                  | <b><u>30.061.117.127</u></b> | <b><u>23.255.912.747</u></b> | <b><u>145.486.611.060</u></b>                  |

(16.1) Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2016 là 23.459.301.504 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(16.2) Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

(16.3) Vay dài hạn của bà Lê Ngọc Diệp theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/7/2011, thời hạn vay là 120 tháng (kể từ ngày 28/7/2011 đến ngày 28/7/2021). Mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Vay dài hạn của ông Trần Bình Long gồm:**

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/038/HĐVT/VNI ngày 20/7/2012, thời hạn vay là 180 tháng, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (đã chuyển đổi thành dự án chợ Phước Long). Theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Bình Long thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/039/HĐVT/VNI ngày 11/8/2012, thời hạn vay là 84 tháng, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (đã chuyển đổi thành dự án chợ Phước Long). Theo giấy ủy quyền ngày 25/12/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Bình Long thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Vay dài hạn của Trần Minh Hoàng gồm:**

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/001/HĐVT/VNI ngày 03/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower. Theo giấy ủy quyền ngày 25/11/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Minh Hoàng thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

- Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/002/HĐVT/VNI ngày 23/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower. Theo giấy ủy quyền ngày 25/11/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Minh Hoàng thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

**(16.4) Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp,** người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.

**(16.5) Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà,** người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc. Xem thêm tại mục 5 trang 25 các cam kết khác.

**17. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**17.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|                     | Vốn chủ sở hữu<br>VND  | Thặng dư vốn<br>VND  | Cổ phiếu quỹ<br>VND    | Lỗ lũy kế<br>VND        | Tổng cộng<br>VND      |
|---------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Tại ngày 01/01/2015 | 105.599.960.000        | 3.402.369.613        | (5.029.788.708)        | (18.690.479.862)        | 85.282.061.043        |
| Lỗ trong năm        | -                      | -                    | -                      | (6.244.203.647)         | (6.244.203.647)       |
| Tại ngày 31/12/2015 | <b>105.599.960.000</b> | <b>3.402.369.613</b> | <b>(5.029.788.708)</b> | <b>(24.934.683.509)</b> | <b>79.037.857.396</b> |
| Lỗ trong năm        | -                      | -                    | -                      | (17.973.744.397)        | (17.973.744.397)      |
| Tại ngày 31/12/2016 | <b>105.599.960.000</b> | <b>3.402.369.613</b> | <b>(5.029.788.708)</b> | <b>(42.908.427.906)</b> | <b>61.064.112.999</b> |

**17.2 Chi tiết vốn góp của sở hữu:**

|                     | Vốn điều lệ đăng ký |                        | Vốn thực góp      |                        |
|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                     | Số cổ phần          | Thành tiền             | Số cổ phần        | Thành tiền             |
| Ông Trần Minh Hoàng | 1.885.865           | 18.858.650.000         | 1.885.865         | 18.858.650.000         |
| Ông Hồ Đắc Hưng     | 1.793.635           | 17.936.350.000         | 1.793.635         | 17.936.350.000         |
| Các cổ đông khác    | 6.880.496           | 68.804.960.000         | 6.880.496         | 68.804.960.000         |
| <b>Total</b>        | <b>10.559.996</b>   | <b>105.599.960.000</b> | <b>10.559.996</b> | <b>105.599.960.000</b> |

**17.3 Cổ phiếu**

|   | 31/12/2016 | 01/01/2016 |
|---|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                   | 10.559.996 | 10.559.996 |
| Số lượng cổ phần đã phát hành                         | 10.559.996 | 10.559.996 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 10.559.996 | 10.559.996 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                        | 222.720    | 222.720    |
| - Cổ phiếu quỹ  | 222.720    | 222.720    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 10.337.276 | 10.337.276 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 10.337.276 | 10.337.276 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu |            |            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

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

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

|  | Năm 2016                    | Năm 2015                    |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>VNĐ</u>                  | <u>VNĐ</u>                  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ bên liên quan       | 2.400.000.000               | 2.400.000.000               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ các khách hàng khác | 68.909.092                  | 248.090.910                 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản              | 5.754.983.545               | -                           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>8.223.892.637</u></b> | <b><u>2.648.090.910</u></b> |

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                  | Năm 2016                     | Năm 2015        |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------|
|                                  | <u>VNĐ</u>                   | <u>VNĐ</u>      |
| Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán | 14.814.983.545               | -               |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>14.814.983.545</u></b> | <b><u>-</u></b> |

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                        | Năm 2016                  | Năm 2015                  |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                        | <u>VNĐ</u>                | <u>VNĐ</u>                |
| Lãi cho vay            | 422.676.996               | 422.676.996               |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 2.495.613                 | 12.956.693                |
| <b>Cộng</b>            | <b><u>425.172.609</u></b> | <b><u>435.633.689</u></b> |

**4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Năm 2016                    | Năm 2015                    |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>VNĐ</u>                  | <u>VNĐ</u>                  |
| Chi phí lãi vay                                      | 3.163.653.535               | 4.143.336.049               |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 554.468.774                 | 1.079.425.293               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>3.718.122.309</u></b> | <b><u>5.222.761.342</u></b> |

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                            | Năm 2016                 | Năm 2015                  |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                            | <u>VNĐ</u>               | <u>VNĐ</u>                |
| Chi phí nhân viên bán hàng | 84.474.182               | 442.989.200               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | -                        | 102.080.188               |
| Chi phí bằng tiền khác     | 5.225.455                | 218.657.312               |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>89.699.637</u></b> | <b><u>763.726.700</u></b> |

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | Năm 2016                    | Năm 2015                    |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | <u>VNĐ</u>                  | <u>VNĐ</u>                  |
| Chi phí nhân viên quản lý | 418.366.379                 | 587.181.000                 |
| Chi phí văn phòng phẩm    | 28.713.662                  | 65.139.713                  |
| Thuế phí, lệ phí          | 3.000.000                   | 3.000.000                   |
| Chi phí dự phòng          | 2.724.669.538               | 23.871.101                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 821.306.279                 | 760.218.604                 |
| Chi phí bằng tiền khác    | 120.646.368                 | 348.643.037                 |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>4.116.702.226</u></b> | <b><u>1.788.053.455</u></b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**7. LỢI NHUẬN /(LỖ) KHÁC**

|   | Năm 2016<br>VNĐ        | Năm 2015<br>VNĐ        |
|---|------------------------|------------------------|
| Thu tiền bồi thường   | 1.240.000.000          | -                      |
| Các khoản thu nhập khác   | 55.078.074             | 99.293.484             |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.295.078.074</b>   | <b>99.293.484</b>      |
| Chi phí phát sinh từ việc chuyển các hợp đồng chứng chỉ mua nhà | 101.413.000            | 161.046.000            |
| Thuế bị truy thu, phạt vi phạm hành chính                       | 4.500.410.474          | 986.065.132            |
| Các khoản chi phí khác  | 576.556.526            | 505.569.101            |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.178.380.000</b>   | <b>1.652.680.233</b>   |
| <b>Lợi nhuận /(lỗ) từ hoạt động khác</b>                        | <b>(3.883.301.926)</b> | <b>(1.553.386.749)</b> |

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

|   | Năm 2016<br>VNĐ         | Năm 2015<br>VNĐ        |
|---|-------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                                | (17.973.744.397)        | (6.244.203.647)        |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế                       | -                       | -                      |
| Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ         | 4.928.951.984           | 1.442.629.899          |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                           | <b>(13.044.792.413)</b> | <b>(4.801.573.748)</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                | 20%                     | 22%                    |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>               |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>               |

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

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

|                           | Năm 2016<br>VNĐ       | Năm 2015<br>VNĐ       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công         | 1.958.893.064         | 2.803.380.200         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.330.471.639         | 1.302.407.883         |
| Chi phí khác              | 16.620.163.192        | 36.559.674.232        |
| <b>Cộng</b>               | <b>20.909.527.895</b> | <b>40.665.462.315</b> |

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

Chi tiết các bên liên quan và mối quan hệ giữa Công ty và các bên liên quan như sau:

| <u>Bên liên quan</u>                                 | <u>Mối quan hệ</u>        |
|--|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long | Công ty con               |
| Ông Trần Bình Long                                   | Chủ tịch HĐQT             |
| Ông Hồ Đắc Hưng                                      | Phó chủ tịch HĐQT         |
| Ông Trần Minh Hoàng                                  | Thành viên HĐQT           |
| Bà Kiều Thanh Vân                                    | Phó Tổng Giám đốc         |
| Bà Lê Thị Hoa  | Mẹ của Ông Trần Bình Long |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

|  | Năm 2016      | Năm 2015      |
|--|---------------|---------------|
|  | <u>VNĐ</u>    | <u>VNĐ</u>    |
| <b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>                    |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 |
| <b>Lãi vay</b>                                       |               |               |
| Ông Trần Bình Long                                   | 2.674.527.467 | 3.733.317.449 |
| Ông Trần Minh Hoàng                                  | 395.348.303   | 525.148.226   |
| Bà Lê Thị Hoa  | 3.062.835.000 | 2.760.882.130 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư với các bên liên quan chủ yếu như sau :

| <b>Bên liên quan</b>                                 | <b>Nội dung nghiệp vụ</b> | 31/12/2016     | 01/01/2016     |
|--|---------------------------|----------------|----------------|
|  |                           | <u>VNĐ</u>     | <u>VNĐ</u>     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long | Phải thu khác             | 888.456.000    | 716.028.000    |
|  | Người mua trả trước       | 471.000.000    | -              |
|  | Doanh thu chưa thực hiện  | 7.335.669.279  | 9.050.669.279  |
|  | Phải trả khác             | 34.038.000     | 124.038.000    |
| Ông Trần Bình Long                                   | Vay ngắn hạn              | 1.997.980.901  | 1.497.980.901  |
|  | Vay dài hạn               | 15.923.443.000 | 18.227.627.000 |
|  | Lãi vay phải trả          | 275.738.115    | 1.156.115.090  |
|  | Phải trả khác             | 125.000.000    | 541.000.000    |
| Ông Trần Minh Hoàng                                  | Vay dài hạn               | 2.206.000.000  | 2.440.000.000  |
|  | Lãi vay phải trả          | 4.091.775      | 28.025.500     |
| Bà Lê Thị Hoa  | Vay ngắn hạn              | 17.686.600.000 | 10.275.600.000 |
|  | Vay dài hạn               | 4.588.823.328  | 4.049.823.328  |
|  | Lãi vay phải trả          | 135.685.900    | 59.328.900     |
|  | Phải thu khác             | 66.430.511     | 66.430.511     |
| Ông Hồ Đắc Hưng                                      | Vay dài hạn               | 111.339.000    | 863.548.000    |
|  | Lãi vay phải trả          | 2.492.938      | -              |
| Bà Kiều Thanh Vân                                    | Vay dài hạn               | -              | 465.085.000    |

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

|  | Năm 2016    | Năm 2015    |
|--|-------------|-------------|
|  | <u>VNĐ</u>  | <u>VNĐ</u>  |
| Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | 400.000.000 | 408.000.000 |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc             | 408.000.000 | 376.266.000 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***3. SỐ DƯ ĐẦU NĂM**

Khoản mục Chi phí phải trả và Phải trả khác đã được phân loại lại và trình bày lại theo đúng tính chất. Chi tiết như sau:

|                                      | Số dư tại ngày<br>31/12/2015 | Số dư tại ngày<br>01/01/2016 | Chênh lệch tăng<br>(giảm) |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                |                              |                              |                           |
| 1. Chi phí phải trả                  | 566.579.500                  | 15.807.660.287               | 15.241.080.787            |
| 2. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 16.111.899.133               | 870.818.346                  | (15.241.080.787)          |
| <b>Cộng</b>                          |                              |                              | <b>-</b>                  |

**4. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết Minh từ trang 8 tới trang 13.

**Giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ tài chính**

|                                      | Giá trị ghi sổ         |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | 31/12/2016<br>VNĐ      | 01/01/2016<br>VNĐ      |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 129.510.911            | 17.000.705             |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 7.289.870.588          | 10.112.825.976         |
| Đầu tư dài hạn                       | 3.701.883.968          | 4.256.352.742          |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>11.121.265.467</b>  | <b>14.386.179.423</b>  |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 145.486.611.060        | 138.681.406.680        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 5.071.344.267          | 5.516.665.591          |
| Chi phí phải trả                     | 19.476.841.185         | 15.807.660.287         |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>170.034.796.512</b> | <b>160.005.732.558</b> |

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính "Thông tư 210". Thông tư 210 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 và ghi nhận công nợ tài chính bao gồm áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

**Quản lý rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi biến động về tỷ giá. Loại tiền tệ gây ra rủi ro là USD và EUR. Công ty đảm bảo rằng việc chịu rủi ro này sẽ được duy trì ở mức chấp nhận được bằng cách thực hiện quản lý rủi ro liên quan đến biến động tỷ giá hối đoái thông qua các biện pháp: dự báo tỷ giá hối đoái trong tương lai, duy trì dự nợ ngoại tệ ở mức thấp.

**Quản lý 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 theo những thay đổi của 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.

**Quản lý rủi ro về giá**

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường này thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

**Quản lý rủi ro tín dụng**

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

**- Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

**- Tiền gửi ngân hàng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữ nợ phải trả đến hạn trả và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B09-DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phát sinh và tài sản tài chính phi phát sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

| Khoản mục                            | Dưới 01 năm<br>VNĐ    | Từ 01 - 05 năm<br>VNĐ | Tổng<br>VNĐ            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>         |                       |                       |                        |
| <b>Tại 31/12/2016</b>                |                       |                       |                        |
| Các khoản vay                        | 52.756.683.185        | 92.729.927.875        | 145.486.611.060        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 738.844.267           | 4.332.500.000         | 5.071.344.267          |
| Chi phí phải trả                     | 19.476.841.185        | -                     | 19.476.841.185         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>72.972.368.637</b> | <b>97.062.427.875</b> | <b>170.034.796.512</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>           |                       |                       |                        |
| Các khoản vay                        | 47.012.882.405        | 91.668.524.275        | 138.681.406.680        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 1.184.165.591         | 4.332.500.000         | 5.516.665.591          |
| Chi phí phải trả                     | 15.807.660.287        | -                     | 15.807.660.287         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>64.004.708.283</b> | <b>96.001.024.275</b> | <b>160.005.732.558</b> |
| <b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>             |                       |                       |                        |
| <b>Tại 31/12/2016</b>                |                       |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 129.510.911           | -                     | 129.510.911            |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 1.223.926.394         | -                     | 1.223.926.394          |
| Đầu tư ngắn và dài hạn               | -                     | 3.701.883.968         | 3.701.883.968          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.353.437.305</b>  | <b>3.701.883.968</b>  | <b>5.055.321.273</b>   |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>           |                       |                       |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 17.000.705            | -                     | 17.000.705             |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 3.753.984.036         | -                     | 3.753.984.036          |
| Đầu tư ngắn và dài hạn               | -                     | 4.256.352.742         | 4.256.352.742          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.770.984.741</b>  | <b>4.256.352.742</b>  | <b>8.027.337.483</b>   |


**5. CÁC CAM KẾT KHÁC**

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ cửa Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cần trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty;

**6. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.

  
Trần Thị Kim Duyên  
Người lập  
Ngày 24 tháng 3 năm 2017

  
Đinh Thị Ngọc Trâm  
Kế toán trưởng

  
Trần Bình Long  
Tổng Giám đốc

