

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>	
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên
Ông Trương Như Phúc	Thành viên
<u>Ban kiểm soát</u>	
Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên
<u>Tổng Giám đốc</u>	
Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tôi, Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016 *phc*



NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc

Số: 0005/2016/BCTC-KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 01 tháng 02 năm 2016, từ trang 6 đến trang 40 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÕ THE HOÀNG – Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		970.592.773.369	890.312.227.433
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	105.641.675.359	449.711.894.578
1. Tiền	111		4.021.675.359	3.375.075.649
2. Các khoản tương đương tiền	112		101.620.000.000	446.336.818.929
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		503.000.000.000	182.519.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	503.000.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	182.519.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		69.797.907.849	69.919.499.627
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	28.457.434.930	36.158.554.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.715.105.928	23.676.288.839
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	30.625.366.991	10.084.655.999
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	289.223.497.895	186.636.877.436
1. Hàng tồn kho	141		291.238.672.295	188.652.051.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.929.692.266	1.524.955.792
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	21.160.297	2.465.236
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.908.531.969	1.522.490.556
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		69.139.613.788	65.494.926.654
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		25.603.507.477	20.602.035.677
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	25.603.507.477	20.602.035.677
II. Tài sản cố định	220		254.442.034	491.170.632
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	107.711.123	295.162.981
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>1.715.147.914</i>	<i>1.715.147.914</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(1.607.436.791)</i>	<i>(1.419.984.933)</i>
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	146.730.911	196.007.651
<i>Nguyên giá</i>	228		<i>246.383.660</i>	<i>246.383.660</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(99.652.749)</i>	<i>(50.376.009)</i>
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.662.433.517	39.354.127.578
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	30.662.433.517	39.354.127.578
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	3.236.520.000	4.674.402.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.236.520.000	12.625.213.290
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(7.950.811.290)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.382.710.760	373.190.767
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	8.548.198.938	373.190.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	834.511.822	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.039.732.387.157	955.807.154.087

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	31/12/2014
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		119.815.610.656	37.461.424.402
I. Nợ ngắn hạn	310		118.679.610.656	37.425.424.402
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	12.117.416.483	7.619.618.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	343.000.000	2.650.790.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.883.188.581	2.421.486.675
4. Phải trả người lao động	314		1.934.059.539	862.411.288
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	83.451.182.204	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	17.395.547.330	23.848.636.349
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	555.216.519	22.480.519
II. Nợ dài hạn	330		1.136.000.000	36.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.136.000.000	36.000.000
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		919.916.776.501	918.345.729.685
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	919.916.776.501	918.345.729.685
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	518.258.340.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		900.000.000.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	381.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.351.256.872	18.521.870.056
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	421a		194.783.784	122.394
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		18.156.473.088	18.521.747.662
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.039.732.387.157	955.807.154.087

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630, Đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			2015	2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	10.605.065.570	12.063.163.748
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.605.065.570	12.063.163.748
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.285.446.498	2.229.456.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		319.619.072	9.833.707.443
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	32.597.750.907	21.627.170.037
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	214.083.334	1.020.255.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		214.083.334	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.667.915.576	2.040.634.607
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.720.061.807	6.842.666.966
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.315.309.262	21.557.320.907
11. Thu nhập khác	31		6.834.575.291	4.905.634.675
12. Chi phí khác	32		4.362.934.245	1.720.434.419
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	2.471.641.046	3.185.200.256
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.786.950.308	24.742.521.163
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	6.264.989.042	5.422.773.501
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	(834.511.822)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.356.473.088	19.319.747.662
18. Lãi cơ bản trên cổ phần	70	VI.9	254	350
19. Lãi suy giảm trên cổ phần	71	VI.9	254	350

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016



NGUYỄN QUANG HIỀN

Tổng Giám đốc

DƯƠNG MINH DŨNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI

Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính và phải được đọc kèm với Thuyết minh Báo cáo tài chính

