



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ BÀ RỊA VŨNG TÀU**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

(đã được kiểm toán)



A member of  international

**NỘI DUNG**

|   | Trang   |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 06 - 40 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 09 - 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 40 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

### CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 37 Đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

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

|                    |            |  |
|--------------------|------------|--|
| Ông Trịnh Hằng     | Chủ tịch   |  |
| Ông Hồ Thành Côn   | Thành viên |  |
| Ông Võ Thành Tài   | Thành viên |  |
| Ông Trần Thái Hoà  | Thành viên |  |
| Ông Trần Ngọc Tuấn | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)   |
| Ông Triệu Bảo Kim  | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015) |

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                       |            |  |
|-----------------------|------------|--|
| Bà Nguyễn Thị Thảo    | Trưởng ban | (Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)   |
| Ông Đặng Xuân Trường  | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015) |
| Bà Vũ Thị Hương       | Thành viên |  |
| Bà Phạm Thị Kim Ngân  | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015)   |
| Ông Nguyễn Thế Thường | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 27 tháng 04 năm 2015) |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 02 năm 2016

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 19/02/2016, từ trang 06 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Nguyễn Thanh Tùng**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán

số 0063-2013-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2016

**Hoàng Thúy Nga**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán

số 0762-2013-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/12/2015               | 01/01/2015               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>1.233.441.772.389</b> | <b>1.142.136.073.147</b> |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 4           | 23.427.557.529           | 33.225.055.456           |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 21.927.557.529           | 33.225.055.456           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 1.500.000.000            | -                        |
| 130        | II. Các khoản phải thu ngắn hạn             |             | 366.815.106.046          | 332.182.435.414          |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 199.549.759.790          | 164.233.223.735          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         |             | 32.682.626.450           | 43.217.946.026           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 6           | 135.042.646.159          | 125.191.192.006          |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       |             | (459.926.353)            | (459.926.353)            |
| 140        | III. Hàng tồn kho                           | 8           | 829.248.713.477          | 756.116.692.722          |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 829.248.713.477          | 756.116.692.722          |
| 150        | IV. Tài sản ngắn hạn khác                   |             | 13.950.395.337           | 20.611.889.555           |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 9           | 573.700.704              | 154.429.975              |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 8.628.477.150            | 13.681.020.787           |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16          | 4.748.217.483            | 6.776.438.793            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>561.394.070.244</b>   | <b>519.245.139.894</b>   |
| 210        | I. Các khoản phải thu dài hạn               |             | 6.184.884.377            | 2.882.376.936            |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    | 6           | 6.184.884.377            | 2.882.376.936            |
| 220        | I. Tài sản cố định                          |             | 81.178.110.124           | 84.377.485.921           |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 10          | 55.980.138.698           | 58.718.773.063           |
| 222        | - Nguyên giá                                |             | 116.914.427.234          | 109.742.621.547          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (60.934.288.536)         | (51.023.848.484)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 11          | 25.197.971.426           | 25.658.712.858           |
| 228        | - Nguyên giá                                |             | 28.469.501.057           | 28.469.501.057           |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (3.271.529.631)          | (2.810.788.199)          |
| 230        | II. Bất động sản đầu tư                     | 12          | 98.853.245.827           | 82.303.661.627           |
| 231        | - Nguyên giá                                |             | 131.419.928.427          | 104.594.669.334          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (32.566.682.600)         | (22.291.007.707)         |
| 240        | III. Tài sản dở dang dài hạn                | 13          | 367.538.572.772          | 319.481.151.820          |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          |             | 367.538.572.772          | 319.481.151.820          |
| 250        | IV. Đầu tư tài chính dài hạn                | 14          | 17.699                   | 23.814.850.500           |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác           |             | 17.699                   | 23.814.850.500           |
| 260        | V. Tài sản dài hạn khác                     |             | 7.639.239.445            | 6.385.613.090            |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 9           | 7.639.239.445            | 6.385.613.090            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>1.794.835.842.633</b> | <b>1.661.381.213.041</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015  
(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2015               | 01/01/2015               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>1.388.029.817.846</b> | <b>1.258.182.073.498</b> |
| 310        | I. Nợ ngắn hạn                                |             | 1.039.664.627.913        | 844.884.593.050          |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 15          | 160.684.652.262          | 148.147.801.271          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          |             | 86.902.170.570           | 52.482.718.295           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 16          | 4.089.515.327            | 144.452.137.566          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                    |             | 1.060.188.034            | 3.344.178.947            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 17          | 19.858.831.065           | 22.848.843.845           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 18          | 2.114.879.788            | 2.625.690.312            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                     | 19          | 542.038.470.579          | 319.193.459.575          |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 20          | 223.982.227.987          | 153.655.633.610          |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   |             | (1.066.307.699)          | (1.865.870.371)          |
| 330        | II. Nợ dài hạn                                |             | 348.365.189.933          | 413.297.480.448          |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 18          | 1.749.999.999            | 1.749.999.999            |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                      | 19          | 509.624.720              | -                        |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 20          | 346.105.565.214          | 411.547.480.449          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>406.806.024.787</b>   | <b>403.199.139.543</b>   |
| 410        | I. Vốn chủ sở hữu                             | 21          | 406.806.024.787          | 403.199.139.543          |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 350.000.000.000          | 350.000.000.000          |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 350.000.000.000          | 350.000.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 2.035.484.756            | 2.035.484.756            |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                               |             | (1.686.409.906)          | (1.686.409.906)          |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 13.430.094.392           | 12.586.596.105           |
| 420        | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              |             | 2.626.918.076            | 2.626.918.076            |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 3.895.599.756            | 2.822.455.872            |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 352.076.478              | (870.374.461)            |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 3.543.523.278            | 3.692.830.333            |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            |             | 36.504.337.713           | 34.814.094.640           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>1.994.835.842.633</b> | <b>1.661.381.213.041</b> |



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thủy  
Kế toán trưởng





Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc


Vũng Tàu, ngày 19 tháng 02 năm 2016



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

Năm 2015

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2015             | Năm 2014             |
|-------|--|-------------|----------------------|----------------------|
|       |  |             | VND                  | VND                  |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 22          | 314.591.991.849      | 288.632.128.680      |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 23          | 10.190.220           | 4.714.302.355        |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 24          | 314.581.801.629      | 283.917.826.325      |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 25          | 250.372.027.791      | 236.438.131.077      |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 64.209.773.838       | 47.479.695.248       |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26          | 1.137.238.013        | 13.033.960.803       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | 26.164.592.887       | 19.998.994.600       |
| 23    | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   |             | 26.164.592.887       | 19.673.923.732       |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 6.261.826.984        | 4.291.877.184        |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | 22.518.600.709       | 26.816.562.422       |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 10.401.991.271       | 9.406.221.845        |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 29          | 1.537.788.492        | 9.011.418.371        |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 30          | 1.933.231.512        | 11.261.789.095       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (395.443.020)        | (2.250.370.724)      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 10.006.548.251       | 7.155.851.121        |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 31          | 2.823.597.718        | 1.035.933.723        |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | <u>7.182.950.533</u> | <u>6.119.917.398</u> |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              |             | 3.543.523.278        | 3.692.830.313        |
| 62    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 3.639.427.255        | 2.427.087.065        |
| 70    | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 32          | 102                  | 106                  |



Văn Công Đức  
Người lập biểu



Lê Vy Thùy  
Kế toán trưởng





Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 02 năm 2016

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm 2015          | Năm 2014          |
|--|---|-------------|-------------------|-------------------|
|  |   |             | VND               | VND               |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |   |             |                   |                   |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế   |             | 10.006.548.251    | 7.155.851.121     |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản   |             | 46.534.459.042    | 25.484.396.354    |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư   |             | 20.852.859.643    | 17.192.351.720    |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   |             | (482.993.488)     | (11.381.879.098)  |
| 06   | - Chi phí lãi vay   |             | 26.164.592.887    | 19.673.923.732    |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                            |             | 56.541.007.293    | 32.640.247.475    |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu   |             | (31.384.953.328)  | 19.281.496.040    |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho   |             | (73.132.020.755)  | (19.799.466.382)  |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải |             | 90.985.099.034    | (29.197.091.133)  |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước  |             | (1.672.897.084)   | (2.533.908.031)   |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả   |             | 8.375.727.013     | (7.672.578.831)   |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |             | (2.038.264.118)   | (1.005.975.856)   |
| 16   | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | 46.807.849        | 1.192.402.206     |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | (1.773.242.216)   | (1.876.294.853)   |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   |             | 45.947.263.688    | (8.971.169.365)   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |   |             |                   |                   |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác                    |             | (82.355.788.208)  | (60.734.597.159)  |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác             |             | 90.909.091        | 6.672.727.272     |
| 26   | 3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 23.814.832.801    | 68.268.201.951    |
| 27   | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      |             | 1.017.923.809     | 11.891.599.281    |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   |             | (57.432.122.507)  | 26.097.931.345    |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |   |             |                   |                   |
| 33   | 1. Tiền thu từ đi vay   |             | 216.663.612.569   | 165.280.179.406   |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay  |             | (211.778.933.427) | (158.528.423.816) |
| 35   | 3. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính   |             | -                 | (1.116.185.501)   |
| 36   | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  |             | (3.197.318.250)   | -                 |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  |             | 1.687.360.892     | 5.635.570.089     |

TC  
G.TY  
M.H  
T.C  
VSC  
M.TP

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2015

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU                          | Thuyết minh | Năm 2015        | Năm 2014       |
|-------|-----------------------------------|-------------|-----------------|----------------|
|       |                                   |             | VND             | VND            |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm   |             | (9.797.497.927) | 22.762.332.069 |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm  |             | 33.225.055.456  | 10.462.723.387 |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4           | 427.557.529     | 33.225.055.456 |

Văn Công Đức  
Người lập biểu

Lê Vy Thủy  
Kế toán trưởng



Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 02 năm 2016



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2015

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp và Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Trong năm 2015 hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm tập trung chủ yếu vào mảng xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, dù thị trường của các hoạt động này đã khởi sắc nhưng vẫn chưa qua giai đoạn khó khăn nên kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thường niên đã giao.

Thực hiện chủ trương của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu và tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Theo Nghị quyết 05/NQ.HĐQT-UDEC ngày 25/06/2015, Hội đồng Quản trị thống nhất chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Bầu Sen cho đối tác khác để đơn vị này tiếp tục đầu tư kinh doanh dự án theo mục đích nhà ở thương mại. Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương này và đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng dự án này cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh. Đến thời điểm 31/12/2015, hai bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục để bàn giao dự án.

Cũng theo Nghị quyết 05/NQ.HĐQT-UDEC, Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua sắp xếp lại cơ cấu tổ chức Công ty, theo đó giải thể Xí nghiệp Cầu Đường và Xí nghiệp Xây Lắp từ ngày 01/07/2015 và thành lập Ban điều hành công trình trực thuộc Công ty.

#### Cấu trúc tập đoàn

- Tổng số các Công ty con:
- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0

11001  
CC  
KINH  
NG  
A  
W XE

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015 bao gồm:

| Tên công ty con           | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                   |
|---------------------------|----------------------------|---------------|------------------|--|
| Công ty CP Thành Chí      | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu     | 52,15%        | 52,15%           | Sản xuất vật liệu xây dựng, cho thuê kho bãi |
| Công ty TNHH Du Lịch Udec | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu     | 100,00%       | 100,00%          | Khách sạn, nhà hàng, lữ hành                 |

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, 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 20/03/2006, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 39.

### 2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

## 2.5. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động sản xuất được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.11. Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

Quyền sử dụng đất lâu dài Công ty không thực hiện trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc         | 10 - 30 năm |
| - Phương tiện vận tải truyền dẫn | 08 - 10 năm |

## 2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. BCC Công ty thực hiện là BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát. Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 10/HĐ.UDEC ngày 05/02/2004 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là A) và Công ty Cổ phần Đầu tư XD - SX Tân Thành (gọi tắt là B).

Nội dung hợp tác:

- Bên A và Bên B trong hợp đồng này đồng ý hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ trên đất 38.828,5 m<sup>2</sup> tại xã Phước Hòa, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo QĐ số 1057/QĐ.TTg ngày 20/08/2001 của Thủ tướng Chính phủ giao cho bên A (Ranh giới khu đất được xác định theo tờ đo trích bản đồ địa chính khu đất số K26 - TT-01, tỷ lệ 1/500 do Sở Địa Chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác lập ngày 06/07/2001).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

- Bên A: 20% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
- Bên B: 80% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.  
(Bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình)

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 84/HĐ.UDEC.05 ngày 24/6/2005 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là A) và Công ty Cổ phần Đầu tư XD - SX Tân Thành (gọi tắt là B).

Nội dung hợp tác:

- Bên A và Bên B trong hợp đồng này đồng ý hợp tác cùng đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu nhà ở Á Châu trên khu đất 94.615,0 m<sup>2</sup> tại Phường 2, Thành phố Vũng Tàu theo QĐ số 4332-1999/QĐ.UBT ngày 13/08/1999 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và biên bản bán tài sản đấu giá đã được Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chứng thực ngày 22/06/2005 (kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng khu nhà ở Á Châu).

Góp vốn hợp tác kinh doanh:

- Bên A: 50% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.
- Bên B: 50% tổng giá trị đầu tư thực tế của dự án.  
(Bao gồm cả kinh phí chuẩn bị đầu tư + giá trị xây dựng Công trình)

Phân chia kết quả kinh doanh:

- Tổng số tiền thu được do kết quả đầu tư dự án mang lại đều được chia ngay theo đúng tỷ lệ góp vốn cho hai bên, sau khi đã trừ các chi phí cần thiết từ việc kinh doanh và thuế phát sinh.

Kế toán theo dõi hoạt động hợp tác kinh doanh

- Bên A chịu trách nhiệm kế toán toàn bộ hoạt động của hợp đồng hợp tác kinh doanh.





### 2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

### 2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### 2.15. Vay và chi phí đi vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí trong thời gian ngưng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào thu nhập khác theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

### 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:* Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì

doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **2.20. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### **2.21. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

#### **2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### **2.23. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### **3. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố vốn hóa vào giá trị công trình đối với các chi phí liên quan đến giai đoạn vận hành thử khách sạn Nemo theo phương án đã được phê duyệt nhưng các năm trước đang phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc trên chỉ tiêu Chi phí trả trước dài hạn với tổng số tiền 9.137.734.987 VND. Điều này dẫn đến một số chỉ tiêu được trình bày lại như sau:

| STT                               | Chỉ tiêu/Diễn giải   | Mã số | Số liệu tại ngày 01/01/2015 |                 |                 |
|-----------------------------------|--|-------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                                   |  |       | Trước điều chỉnh            | Sau điều chỉnh  | Thay đổi        |
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>       |  |       |                             |                 |                 |
| 1                                 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang  | 242   | 310.343.416.833             | 319.481.151.820 | 9.137.734.987   |
| 2                                 | Chi phí trả trước dài hạn  | 261   | 10.516.174.975              | 6.385.613.090   | (4.130.561.885) |
| 3                                 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  | 421   | (184.403.242)               | 4.822.769.860   | 5.007.173.102   |
|                                   | <i>Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hối tố năm 2013 đến ngày 31/12/2013</i> |       |                             | 2.860.157.446   | 2.860.157.446   |
|                                   | <i>Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hối tố năm 2014 đến ngày 31/12/2014</i> |       | (184.403.242)               | 1.962.612.414   | 2.147.015.656   |
| STT                               | Chỉ tiêu/Diễn giải   | Mã số | Điều chỉnh hối tố           |                 |                 |
|                                   |  |       | Năm 2013                    | Năm 2014        |                 |
| <b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH</b> |  |       |                             |                 |                 |
| 1                                 | Giá vốn hàng bán   | 11    |                             |                 |                 |
|                                   | <i>Trước điều chỉnh</i>  |       |                             | 265.982.110.782 | 236.800.759.055 |
|                                   | <i>Sau điều chỉnh</i>  |       |                             | 264.961.465.405 | 236.438.131.077 |
|                                   | <i>Thay đổi</i>  |       |                             | (1.020.645.377) | (362.627.978)   |
| 2                                 | Chi phí bán hàng   | 24    |                             |                 |                 |
|                                   | <i>Trước điều chỉnh</i>  |       |                             |                 | 4.383.428.429   |
|                                   | <i>Sau điều chỉnh</i>  |       |                             |                 | 4.291.877.184   |
|                                   | <i>Thay đổi</i>  |       |                             |                 | (91.551.245)    |
| 3                                 | Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 25    |                             |                 |                 |
|                                   | <i>Trước điều chỉnh</i>  |       |                             | 1.839.512.069   | 28.509.398.855  |
|                                   | <i>Sau điều chỉnh</i>  |       |                             | -               | 26.816.562.422  |
|                                   | <i>Thay đổi</i>  |       |                             | (1.839.512.069) | (1.692.836.433) |
| 4                                 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 50    |                             |                 |                 |
|                                   | <i>Trước điều chỉnh</i>  |       |                             | 5.016.636.184   | 5.008.835.465   |
|                                   | <i>Sau điều chỉnh</i>  |       |                             | 7.876.793.630   | 7.155.851.121   |
|                                   | <i>Thay đổi</i>  |       |                             | 2.860.157.446   | 2.147.015.656   |

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

|                                 | 31/12/2015            | 01/01/2015            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 228.090.283           | 645.023.761           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 21.699.467.246        | 32.580.031.695        |
| Các khoản tương đương tiền      | 1.500.000.000         | -                     |
|                                 | <b>23.427.557.529</b> | <b>33.225.055.456</b> |

Tại ngày 31/12/2015, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 02 tháng có giá trị 1.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với lãi suất 4,3 %/năm.

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo số dư lớn</b>                                      |                        |                        |
| - Ban Quản lý dự án Ngành Nông nghiệp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Công trình Cầu Máng Suối Giầu | 21.802.081.243         | 32.277.151.754         |
| - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh  | 13.055.746.137         | -                      |
| - Công ty CP Du lịch Hoa Anh Đào  | 12.100.000.000         | 1.100.000.000          |
| - Ban Quản lý dự án Giao thông II: Công trình Nâng cấp, mở rộng đường Mỹ Xuân, Ngãi Giao    | 10.211.248.938         | -                      |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác  | 142.380.683.472        | 130.856.071.981        |
|   | <b>199.549.759.790</b> | <b>164.233.223.735</b> |

## 6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

|  | 31/12/2015             |          | 01/01/2015             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |          |                        |          |
| Phải thu về cổ phần hóa  | 500.000.000            | -        | 500.000.000            | -        |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia  | 4.262.330.606          | -        | 4.792.870.808          | -        |
| Ký cược, ký quỹ  | 252.000.000            | -        | 132.000.000            | -        |
| Tạm ứng  | 4.304.122.781          | -        | 2.832.815.345          | -        |
| Phải thu khác  | 125.724.192.772        | -        | 116.933.505.853        | -        |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Á Châu                                       | 18.290.906.038         | -        | 17.590.906.038         | -        |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Tạm phân chia hoạt động hợp tác kinh doanh khu nhà ở Phú Mỹ                                       | 79.832.508.174         | -        | 79.832.508.174         | -        |
| - Phải thu Ban quản lý Công trình Trung tâm Thương mại Bà Rịa  | 2.040.370.464          | -        | 2.040.370.464          | -        |
| - Phải thu các đội thi công Xí nghiệp Cầu Đường  | 8.155.632.303          | -        | -                      | -        |
| - Ứng trước tiền đấu giá trạm trộn bê tông   | 8.501.000.000          | -        | -                      | -        |
| - Phải thu Công ty Cổ phần Tân Thành - Lãi chậm thanh toán   | 2.354.824.075          | -        | 2.354.824.075          | -        |
| - Tạm ứng kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Nam QL 51  | 1.332.216.000          | -        | 1.332.216.000          | -        |
| - Phải thu Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư Vấn Công nghệ Thiết bị & Kiểm định Xây dựng CONINCO - Chi phí Tư vấn giám sát Công trình Bàu Sen | 431.674.000            | -        | 431.674.000            | -        |
| - Phải thu Công ty TNHH Khảo Sát Thiết Kế Tư Vấn Sài Gòn - Thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Bàu Sen                                 | 208.000.000            | -        | 208.000.000            | -        |
| - Phải thu Công ty Tư vấn Công trình Thủy Bộ Hồng Hưng - Chi phí QH 1/500 cảng nội địa Phước Hoà   | 300.103.100            | -        | 300.103.100            | -        |
| - Phải thu người mua nhà - Thuế trước bạ   | 348.649.500            | -        | 348.649.500            | -        |
| - Tạm ứng kinh phí chuẩn bị đầu tư đường 51C   | 255.969.812            | -        | 255.969.812            | -        |
| - Các khoản phải thu khác  | 3.672.339.306          | -        | 12.238.284.690         | -        |
|  | <b>135.042.646.159</b> | <b>-</b> | <b>125.191.192.006</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |          |                        |          |
| Ký cược, ký quỹ  | 6.184.884.377          | -        | 2.882.376.936          | -        |
|  | <b>6.184.884.377</b>   | <b>-</b> | <b>2.882.376.936</b>   | <b>-</b> |

## 7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

|   | 31/12/2015         |                        | 01/01/2015         |                        |
|---|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|   | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi |
|   | VND                | VND                    | VND                | VND                    |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Bảo Thư | 201.006.535        | -                      | 201.006.535        | -                      |
| Doanh nghiệp tư nhân Tân Phước              | 128.646.500        | -                      | 128.646.500        | -                      |
| Công ty TNHH Hưng Trường Phát               | 70.300.000         | -                      | 70.300.000         | -                      |
| Các đối tượng khác                          | 59.973.318         | -                      | 59.973.318         | -                      |
|   | <b>459.926.353</b> | <b>-</b>               | <b>459.926.353</b> | <b>-</b>               |

## 8. HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/12/2015             |          | 01/01/2015             |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                     | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 5.445.909.622          | -        | 6.132.442.879          | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 552.779.350            | -        | 42.145.078             | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 808.143.192.969        | -        | 738.982.621.289        | -        |
| Thành phẩm                          | 14.613.136.910         | -        | 10.464.352.591         | -        |
| Hàng hoá                            | 95.326.713             | -        | 87.864.950             | -        |
| Hàng gửi đi bán                     | 398.367.913            | -        | 407.265.935            | -        |
|                                     | <b>829.248.713.477</b> | <b>-</b> | <b>756.116.692.722</b> | <b>-</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN  
 XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN  
 ĐÔ THỊ BÀ RIỄN - VŨNG TÀU  
 SỐ 37 ĐƯỜNG 3/2, TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RIỄN - VŨNG TÀU

**Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

|   | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Chi phí các dự án</b>                                    |                        |                        |
| - Chung cư Bầu Sen <sup>(*)</sup>                           | 615.489.312.405        | 571.439.494.929        |
| - Khu nhà ở Phú Mỹ  | 3.241.431.411          | 3.615.596.411          |
| <b>Các công trình xây lắp</b>                               |                        |                        |
| - Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                     | 2.198.706.213          | 2.319.523.769          |
| - Cụm B1 - Trung tâm Hành chính Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu      | 4.855.397.293          | 5.466.646.399          |
| - Trường THPT Chuyên Lê Quý Đôn                             | 2.888.628.972          | 2.754.302.311          |
| - Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu                            | 7.448.810.531          | 6.833.935.570          |
| - Gói thầu 5a Quốc lộ 51B Thành phố Vũng Tàu                | 19.047.808.816         | 18.968.733.384         |
| - Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ                          | 1.017.187.578          | 1.655.810.011          |
| - Khu du lịch Hoa Anh Đào                                   | 1.002.685.537          | 1.002.685.537          |
| - Đường 7 - Khu Công nghiệp Phú Mỹ (Giai đoạn 2)            | 994.095.342            | 821.591.995            |
| - Đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao                                 | 6.688.381.303          | 7.962.361.607          |
| - Nhà văn hóa Tân Thành, huyện Tân Thành                    | 20.008.686.873         | 19.650.363.277         |
| - Đường D10 Khu du lịch Chí Linh                            | 496.505.670            | 3.487.736.471          |
| - Đường Liên Cảng Cái Mép - Thị vải                         | 19.434.592.841         | 16.745.252.360         |
| - San lấp mặt bằng Kho Cảng Petec                           | 15.598.880.033         | 15.561.963.955         |
| - San lấp mặt bằng Cái Mép - Thị vải                        | 6.077.237.732          | 1.687.752.494          |
| - Cầu máng Suối Giàu Sông Ray                               | 20.127.728.913         | 22.474.508.013         |
| - Nhà máy xử lý nước Hồ Tràm                                | 4.775.914.278          | 4.696.969.832          |
| - Hồ chứa nước D3, D4                                       | 2.858.158.275          | 2.519.430.487          |
| - Công trình đường Nguyễn Tất Thành                         | 1.989.807.883          | -                      |
| - San lấp mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Thị Vải | 12.716.062.700         | 530.563.069            |
| - Các công trình khác                                       | 38.490.279.499         | 28.175.518.562         |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</b>             | 696.892.871            | 611.880.846            |
|   | <b>808.143.192.969</b> | <b>738.982.621.289</b> |

<sup>(\*)</sup> Dự án nhà ở thương mại Chung cư Bầu Sen đã được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án chuyển sang Nhà ở xã hội tại Công văn số 413/BXD-QLN ngày 12/03/2014 của Bộ Xây dựng. Theo đó Công ty đã tiến hành điều chỉnh số lượng căn hộ từ 588 căn nhà ở thương mại lên thành 924 căn nhà ở xã hội có diện tích trung bình từ 53,5 m<sup>2</sup> đến 68,10 m<sup>2</sup>. Ngày 07/12/2015, theo Quyết định số 2962/QĐ - UBND Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng Dự án Chung cư này cho một đối tác khác. Công trình đang được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo. (Chi tiết xem tại Thuyết minh 20).

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | 31/12/2015           | 01/01/2015           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                 |                      |                      |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                        | 573.700.704          | 154.429.975          |
|  | <b>573.700.704</b>   | <b>154.429.975</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                                  |                      |                      |
| - Chi phí trước hoạt động của Công ty Du lịch Udec | 5.081.069.679        | 5.081.069.679        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                        | 2.558.169.766        | 1.211.543.482        |
| - Chi phí khác                                     | -                    | 92.999.929           |
|  | <b>7.639.239.445</b> | <b>6.385.613.090</b> |



**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                      | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị     | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Cộng                   |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                      | VND                       | VND                   | VND                                | VND                          | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>                    |                           |                       |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                        | 14.930.839.024            | 70.178.886.752        | 23.624.218.304                     | 1.008.677.467                | 109.742.621.547        |
| - Mua trong năm                      | -                         | 1.847.997.500         | 569.090.909                        | -                            | 2.417.088.409          |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành             | 5.867.148.845             | -                     | -                                  | -                            | 5.867.148.845          |
| - Thanh lý, nhượng bán               | -                         | (176.190.476)         | (125.112.000)                      | -                            | (301.302.476)          |
| - Giảm đo điều chỉnh theo quyết toán | -                         | (811.129.091)         | -                                  | -                            | (811.129.091)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>                | <b>20.797.987.869</b>     | <b>71.039.564.685</b> | <b>24.068.197.213</b>              | <b>1.008.677.467</b>         | <b>116.914.427.234</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>        |                           |                       |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                        | 6.540.771.274             | 26.361.897.048        | 17.231.781.437                     | 889.398.725                  | 51.023.848.484         |
| - Khấu hao trong năm                 | 1.510.866.176             | 6.452.025.867         | 2.120.281.352                      | 33.269.923                   | 10.116.443.318         |
| - Thanh lý, nhượng bán               | -                         | (176.190.476)         | (29.812.790)                       | -                            | (206.003.266)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>                | <b>8.051.637.450</b>      | <b>32.637.732.439</b> | <b>19.322.249.999</b>              | <b>922.668.648</b>           | <b>60.934.288.536</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>               |                           |                       |                                    |                              |                        |
| Tại ngày đầu năm                     | 8.390.067.750             | 43.816.989.704        | 6.392.436.867                      | 119.278.742                  | 58.718.773.063         |
| Tại ngày cuối năm                    | <b>12.746.350.419</b>     | <b>38.401.832.246</b> | <b>4.745.947.214</b>               | <b>86.008.819</b>            | <b>55.980.138.698</b>  |

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.214.198.042 VND;
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.541.143.153 VND.

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền sử dụng đất lâu dài<br>VND | Quyền sử dụng đất có thời hạn<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 20.057.760.000                   | 8.411.741.057                        | 28.469.501.057        |
| Số dư cuối năm                | <u>20.057.760.000</u>            | <u>8.411.741.057</u>                 | <u>28.469.501.057</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | -                                | 2.810.788.199                        | 2.810.788.199         |
| - Khấu hao trong năm          | -                                | 460.741.432                          | 460.741.432           |
| Số dư cuối năm                | -                                | <u>3.271.529.631</u>                 | <u>3.271.529.631</u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                                      |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 20.057.760.000                   | 5.600.952.858                        | 25.658.712.858        |
| Tại ngày cuối năm             | <u>20.057.760.000</u>            | <u>5.140.211.426</u>                 | <u>25.197.971.426</u> |

Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

- Lô đất tại đường 3/2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích đất 1.999 m<sup>2</sup>, đang được Công ty sử dụng làm trụ sở văn phòng;
- Khu đất quanh mỏ đá lộ số 4 Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích lô đất: 4.400 m<sup>2</sup>. Mục đích: làm sân công nghiệp phục vụ khi khai thác đá.

Quyền sử dụng đất có thời hạn bao gồm:

- Lô đất tại phường Long Hương, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có diện tích 21.350 m<sup>2</sup> với thời hạn thuê 50 năm bắt đầu từ năm 2002, đang được Công ty sử dụng làm nơi đặt trạm trộn bê tông;
- Mỏ đá lộ số 3A+4 núi Ông Cầu, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích mỏ đá: 34,72ha. Mục đích: khai thác đá. Thời hạn khai thác đến ngày 16/09/2022.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản cho thuê

|                                | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Cơ sở hạ tầng<br>VND  | Phương tiện truyền dẫn<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                               |                       |                               |                        |
| Số dư đầu năm                  | 34.585.087.760                | 53.144.087.385        | 1.302.839.644                 | 89.032.014.789         |
| Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản | 26.825.259.093                | -                     | -                             | 26.825.259.093         |
| Số dư cuối năm                 | <u>61.410.346.853</u>         | <u>53.144.087.385</u> | <u>1.302.839.644</u>          | <u>115.857.273.882</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>  |                               |                       |                               |                        |
| Số dư đầu năm                  | 14.079.004.422                | 7.690.718.960         | 521.284.325                   | 22.291.007.707         |
| Khấu hao trong năm             | 4.830.982.186                 | 5.314.408.743         | 130.283.964                   | 10.275.674.893         |
| Số dư cuối năm                 | <u>18.909.986.608</u>         | <u>13.005.127.703</u> | <u>651.568.289</u>            | <u>32.566.682.600</u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                               |                       |                               |                        |
| Tại ngày đầu năm               | 20.506.083.338                | 45.453.368.425        | 781.555.319                   | 66.741.007.082         |
| Tại ngày cuối năm              | <u>42.500.360.245</u>         | <u>40.138.959.682</u> | <u>651.271.355</u>            | <u>83.290.591.282</u>  |

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đã dùng đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 42.500.360.245 đồng.

b) Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng dài hạn lô đất tại 187 Võ Thị Sáu, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có tổng diện tích 721,5 m2, nguyên giá là 15.562.654.545 đồng, nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán. Công ty đánh giá không có sự suy giảm giá trị của lô đất này so với nguyên giá ghi nhận ban đầu.

13. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

|   | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| - Khu biệt thự Long Hải   | 262.511.221            | 262.511.221            |
| - Khách sạn Golf Phú Mỹ (đổi tên thành Khách sạn Nemo) <sup>(1)</sup> | 365.115.743.341        | 312.551.700.740        |
| - Khu nhà ở Châu Pha  | 264.518.416            | 264.518.416            |
| - Công trình hồ Ba Sinh   | 770.254.339            | 770.254.339            |
| - Công trình Cảng Bến Súc   | 380.982.328            | 380.982.328            |
| - Khung nhà kho 3.000 m2 kho bãi tổng hợp KCN Phú Mỹ 1                | -                      | 663.636.364            |
| - Quyền quản lý khu đất 227 Võ Thị Sáu                                | 712.612.127            | 712.612.127            |
| - Khu đất DT 7.178 m2 thuộc D/A cụm biệt thự tính lộ 44, Long Hải     | -                      | 1.352.338.921          |
| - Công trình nhà kho số 7+8 & nhà điều hành                           | -                      | 95.454.545             |
| - Công trình nhà máy gạch không nung                                  | -                      | 2.395.191.819          |
| - Các công trình khác   | 31.951.000             | 31.951.000             |
|   | <b>367.538.572.772</b> | <b>319.481.151.820</b> |

<sup>(1)</sup> Dự án khách sạn Golf Phú Mỹ được lập và phê duyệt lần đầu ngày 07/03/2007. Tổng mức đầu tư điều chỉnh theo Quyết định số 05/HĐQT ngày 29/08/2013 là 318,76 tỷ đồng. Dự án nằm trên địa bàn huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích là 4.779 m2 với mục đích kinh doanh khách sạn và căn hộ cho thuê. Công trình hiện đã cơ bản hoàn thành nhưng chưa đưa vào sử dụng chính thức. Công trình này được dùng để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|  | 31/12/2015    |          | 01/01/2015            |          |
|--|---------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá gốc       | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|  | VND           | VND      | VND                   | VND      |
| Các khoản đầu tư khác  | 17.699        | -        | 23.814.850.500        | -        |
| - Công ty CP Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu <sup>(1)</sup> | -             | -        | 22.500.000.000        | -        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(2)</sup>            | 17.699        | -        | 1.314.850.500         | -        |
|  | <b>17.699</b> | <b>-</b> | <b>23.814.850.500</b> | <b>-</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

<sup>(1)</sup> Chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc toàn bộ 225.000 cổ phần Công ty CP Du lịch Núi lớn Núi nhỏ và Cáp treo Vũng Tàu mà Công ty sở hữu với giá trị là 22.500.000.000 đồng.

<sup>(2)</sup> Bán cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BID) theo phương thức khớp lệnh trên sàn chứng khoán. Giá trị tại ngày 31/12/2015 là 17.699 đồng là giá trị của 1 cổ phiếu lẻ chưa bán được.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẢN HẠN

|   | 31/12/2015             |                          | 01/01/2015             |                          |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
|   | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Phải trả người bán chi tiết theo số dư lớn</b> |                        |                          |                        |                          |
| - Công ty TNHH Bàn Việt                           | 17.881.857.333         | 17.881.857.333           | 12.493.712.293         | 12.493.712.293           |
| - Công ty Cổ Phần Nam Việt                        | 13.199.261.847         | 13.199.261.847           | 2.119.744.954          | 2.119.744.954            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Hà        | 10.596.530.364         | 10.596.530.364           | 10.596.530.364         | -                        |
| - Cty TNHH Kỹ thuật NM & XD Hồng Đức              | 8.800.812.253          | 5.485.812.253            | -                      | -                        |
| - Công ty CP KD VLXD số 15                        | 9.996.276.336          | 3.395.681.771            | -                      | -                        |
| - Phải trả cho các đối tượng khác                 | 100.209.914.129        | 100.209.914.129          | 122.937.813.660        | 122.937.813.660          |
|   | <b>160.684.652.262</b> | <b>150.769.057.697</b>   | <b>148.147.801.271</b> | <b>137.551.270.907</b>   |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|   | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế giá trị gia tăng                   | 6.414.012.123          | 288.060.017            | 7.509.625.199            | 5.767.496.027               | 4.383.822.934           | -                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp              | -                      | 510.800.361            | 2.823.597.718            | 2.038.264.118               | -                       | 1.296.133.961           |
| Thuế thu nhập cá nhân                   | 1.535.000              | 134.023.637            | 758.825.362              | 702.392.169                 | 3.502.879               | 192.424.709             |
| Thuế tài nguyên                         | -                      | 243.212.884            | 1.442.389.760            | 1.602.099.404               | -                       | 83.503.240              |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất           | -                      | 141.631.977.000        | 515.514.109              | 142.147.491.109             | -                       | -                       |
| Các loại thuế khác                      | 360.891.670            | -                      | 6.000.000                | 6.000.000                   | 360.891.670             | -                       |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản khác | -                      | 1.644.063.667          | 2.591.870.600            | 1.718.480.850               | -                       | 2.517.453.417           |
|   | <b>6.776.438.793</b>   | <b>144.452.137.566</b> | <b>15.647.822.748</b>    | <b>153.982.223.677</b>      | <b>4.748.217.483</b>    | <b>4.089.515.327</b>    |

Tiền sử dụng đất đầu năm là của Dự án Chung cư Bàu Sen theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 873/TB-CCT ngày 17/02/2012 của Chi Cục thuế thành phố Vũng Tàu đã được Công ty nộp đủ trong năm.

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|   | 31/12/2015            | 01/01/2015            |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Trích trước chi phí thi công các công trình (*) | 19.858.831.065        | 22.767.934.754        |
| Trích trước chi phí thuê nhà                    | -                     | 80.909.091            |
|   | <b>19.858.831.065</b> | <b>22.848.843.845</b> |

(\*) Chi tiết trích trước chi phí thi công các công trình tại thời điểm 31/12/2015 như sau:

|   | 31/12/2015            | 01/01/2015            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Công trình Cầu Máng - Suối Giàu   | -                     | 12.709.772.452        |
| - Công trình khu nhà ở H20 LÔ M   | 1.395.036.117         | 1.395.036.117         |
| - Công trình Đường D10 - giai đoạn 2  | 1.674.116.472         | 1.674.116.472         |
| - Công trình khu nhà ở Phú Mỹ - huyện Tân Thành                                 | 1.495.564.573         | 1.973.824.573         |
| - Công trình kho số 7, số 8 Thành Chí   | 6.748.785.784         | -                     |
| - Công trình Đường quy hoạch D10, Khu du lịch Chí Linh TP.Vũng Tàu              | 1.887.266.253         | -                     |
| - Công trình Nâng cấp, cải tạo Đường 30/4 đoạn từ ngã ba Chí Linh đến Ụo Ông Từ | 2.493.145.577         | -                     |
| - Công trình trụ sở HĐND và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                         | 874.815.433           | 1.769.653.465         |
| - Các công trình khác   | 3.290.100.856         | 3.245.531.675         |
|   | <b>19.858.831.065</b> | <b>22.767.934.754</b> |

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|   | 31/12/2015           | 01/01/2015           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                      |                      |
| - Doanh thu cho thuê kho nhận trước                       | 2.114.879.788        | 2.625.690.312        |
|   | <b>2.114.879.788</b> | <b>2.625.690.312</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                      |                      |
| - Doanh thu nhận trước của Dự án Nhà ở Phú Mỹ - Tân Thành | 1.749.999.999        | 1.749.999.999        |
|   | <b>1.749.999.999</b> | <b>1.749.999.999</b> |

19. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| Kinh phí công đoàn   | 172.847.685            | 49.512.738             |
| Bảo hiểm xã hội  | 417.517.785            | 621.127.591            |
| Phải trả về cổ phần hóa  | 40.400.058.802         | 40.400.058.802         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 501.048.046.307        | 278.122.760.444        |
| - Chi phí khu Hàng Dương - Tiền đền bù   | 1.291.280.460          | 1.291.280.460          |
| - Chi phí khu Hoa Anh Đào - Tiền đền bù  | 2.003.851.599          | 2.003.851.599          |
| - Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                              | 292.499.157            | 1.124.745.339          |
| - Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo          | 96.643.824.601         | 75.078.828.304         |
| - Lãi vay phải trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu | 69.694.670.055         | 55.887.100.270         |
| - Tạm thu phí chuyển nhượng của người mua (Dự án khu nhà ở Phú Mỹ)                           | 1.233.541.398          | 1.233.541.398          |
| - Công ty TNHH Đông Nam - Góp vốn đầu tư khu đô thị mới quốc lộ 51                           | 2.000.000.000          | 2.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Tân Thành - Thu lãi chậm thanh toán và phần chia lại                       | 3.847.955.927          | 3.847.955.927          |
| - Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Phú Mỹ                            | 72.465.227.080         | 72.465.227.080         |
| - Công ty Cổ phần Tân Thành - Góp vốn liên doanh khu nhà ở Á Châu                            | 18.547.075.290         | 18.547.075.290         |
| - Tiền đền bù khu Chí Linh   | 198.272.500            | 198.272.500            |
| - Công ty Ấn tượng mới - Thiết kế cao ốc Thương mại Bàu Sen                                  | 10.884.510             | 10.884.510             |
| - Công ty Huy Hoàng - Khu dự án Hoa Anh Đào  | 1.086.903.704          | 1.086.903.704          |
| - Cổ tức phải trả của Công ty mẹ   | 29.212.190.470         | 29.212.190.470         |
| - Công ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Tạm ứng tiền nhận chuyển nhượng <sup>(1)</sup>   | 150.909.090.909        | -                      |
| - Công ty CP Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh - Cho vay <sup>(2)</sup>                           | 40.000.000.000         | -                      |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả của Công ty con   | 1.050.000.000          | 3.197.250.000          |
| - Phải trả khác  | 10.560.778.647         | 10.937.653.593         |
|  | <b>542.038.470.579</b> | <b>319.193.459.575</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 509.624.720            | -                      |
|  | <b>509.624.720</b>     | <b>-</b>               |

<sup>(1)</sup>: Tiền tạm ứng trước chuyển nhượng dự án Chung cư Bàu Sen theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án Chung cư Bàu Sen số 79/2015/HĐCND/HT-UDEC ngày 28/12/2015 giữa Công ty Cổ phần Kinh Doanh Địa Ốc Hưng Thịnh và Công ty.

<sup>(2)</sup>: Tiền Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh cho Công ty vay không tính lãi để chi trả tiền sử dụng đất dự án Chung cư Bàu Sen.



**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                       | 01/01/2015             |                        | Trong năm              |                        | 31/12/2015             |                        |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                       | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay ngắn hạn                          | 115.984.783.610        | 115.984.783.610        | 193.267.956.326        | 178.778.111.949        | 130.474.627.987        | 130.474.627.987        |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả         | 37.670.850.000         | 37.670.850.000         | 83.507.600.000         | 27.670.850.000         | 93.507.600.000         | 93.507.600.000         |
|                                       | <b>153.655.633.610</b> | <b>153.655.633.610</b> | <b>276.775.556.326</b> | <b>206.448.961.949</b> | <b>223.982.227.987</b> | <b>223.982.227.987</b> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay dài hạn                           | 449.218.330.449        | 449.218.330.449        | 23.395.656.243         | 33.000.821.478         | 439.613.165.214        | 439.613.165.214        |
|                                       | <b>449.218.330.449</b> | <b>449.218.330.449</b> | <b>23.395.656.243</b>  | <b>33.000.821.478</b>  | <b>439.613.165.214</b> | <b>439.613.165.214</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (37.670.850.000)       | (37.670.850.000)       | (83.507.600.000)       | (27.670.850.000)       | (93.507.600.000)       | (93.507.600.000)       |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng        | <b>411.547.480.449</b> | <b>411.547.480.449</b> |                        |                        | <b>346.105.565.214</b> | <b>346.105.565.214</b> |

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân của Công ty như sau:

|   | Loại tiền | Lãi suất năm             | Hình thức đảm bảo | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|---|-----------|--------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
|   |           |                          |                   | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   |           |                          |                   | <b>130.474.627.987</b> | <b>115.984.783.610</b> |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu           |           |                          |                   | 84.835.121.113         | 29.755.836.151         |
| + Hợp đồng 15VT-HT022/HĐTD ngày 06/10/2015                                    | VND       | Theo từng kế ước nhận nợ | Thế chấp          | 80.199.728.124         | 29.755.836.151         |
| + Vay thấu chi  | VND       | Theo từng kế ước nhận nợ | Thế chấp          | 4.635.392.989          | -                      |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu | VND       | Theo từng kế ước nhận nợ | Thế chấp          | 29.599.506.874         | 76.678.947.459         |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Vũng Tàu                              | VND       | Theo từng kế ước nhận nợ | Thế chấp          | 840.000.000            | -                      |
| - Vay cá nhân   | VND       | Theo từng hợp đồng vay   | Tin chấp          | 15.200.000.000         | 9.550.000.000          |

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

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

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|   | Loại tiền | Lãi suất năm              | Năm đáo hạn | Hình thức đảm bảo | 31/12/2015             | 01/01/2015             |
|---|-----------|---------------------------|-------------|-------------------|------------------------|------------------------|
|   |           |                           |             |                   | VND                    | VND                    |
| <b>Vay dài hạn</b>  |           |                           |             |                   |                        |                        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Côn Đảo            | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2019        | Thế chấp          | 206.995.000.000        | 206.995.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu           |           |                           |             |                   | 54.063.656.243         | 65.104.000.000         |
| + 03.UDEC/2012/HĐTD ngày 18/06/2012   | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2015        | Thế chấp          | -                      | 1.500.000.000          |
| + HĐ 01/2013/UDEC/HĐTDTH ngày 31/12/2013                                      | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2016        | Thế chấp          | 28.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| + Hợp đồng số DA002.12/HĐTD   | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2021        | Thế chấp          | 10.500.000.000         | 11.500.000.000         |
| + Hợp đồng số TV0006.14/HĐTD  | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2017        | Thế chấp          | 1.456.000.000          | 2.104.000.000          |
| + Hợp đồng số 01/2015/978620/HĐTD   | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2024        | Thế chấp          | 14.107.656.243         | -                      |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2027        | Thế chấp          | 131.800.508.971        | 132.418.508.971        |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Vũng Tàu                                | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | 2017        | Thế chấp          | -                      | 1.661.250.000          |
| - Vay cá nhân   | VND       | Theo từng hợp đồng vay    | 2021        | Tín chấp          | 46.754.000.000         | 43.039.571.478         |
|   |           |                           |             |                   | <b>439.613.165.214</b> | <b>449.218.330.449</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng   |           |                           |             |                   | -                      | -                      |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng  |           |                           |             |                   | <b>439.613.165.214</b> | <b>449.218.330.449</b> |

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.



**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn CSH | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng                   |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                  | VND                    | VND                   | VND                    | VND                      | VND                             | VND                    |
| Số dư đầu năm trước                            | 350.000.000.000        | 2.353.214.756        | (1.686.409.906)        | 15.413.364.582        | 2.626.918.076          | 120.838.061              | 101.637.258.509                 | 470.465.184.078        |
| Lãi trong năm trước                            | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | 3.692.830.313            | -                               | 3.692.830.313          |
| Trích lập các quỹ                              | -                      | -                    | -                      | 622.868.200           | -                      | (755.924.718)            | -                               | (133.056.518)          |
| Giám đo thanh lý Công ty con                   | -                      | (317.730.000)        | -                      | (3.449.636.677)       | -                      | (235.287.784)            | (68.585.004.779)                | (72.587.659.240)       |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng trong năm | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | -                        | 1.761.840.910                   | 1.761.840.910          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                    | <b>350.000.000.000</b> | <b>2.035.484.756</b> | <b>(1.686.409.906)</b> | <b>12.586.596.105</b> | <b>2.626.918.076</b>   | <b>2.822.455.872</b>     | <b>34.814.094.640</b>           | <b>403.199.139.543</b> |
| Lãi trong năm nay                              | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | 3.543.523.278            | -                               | 3.543.523.278          |
| Trích lập các quỹ                              | -                      | -                    | -                      | 843.498.287           | -                      | (843.498.287)            | -                               | -                      |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi             | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | (1.773.032.912)          | -                               | (1.773.032.912)        |
| Tăng khác                                      | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | 146.220.055              | -                               | 146.220.055            |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng trong năm | -                      | -                    | -                      | -                     | -                      | -                        | 1.690.243.073                   | 1.690.243.073          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                      | <b>350.000.000.000</b> | <b>2.035.484.756</b> | <b>(1.686.409.906)</b> | <b>13.430.094.392</b> | <b>2.626.918.076</b>   | <b>3.895.599.756</b>     | <b>36.504.337.713</b>           | <b>406.806.024.787</b> |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 03/NQ.ĐHĐCD - UDEC ngày 27/04/2015 Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2014, cụ thể như sau:

|  | Số tiền       |
|--|---------------|
|  | VND           |
| Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông Công ty mẹ | 1.545.814.677 |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển                        | 321.401.170   |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi                     | 749.936.064   |

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

|  | 31/12/2015             |             | 01/01/2015             |             |
|--|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|  | VND                    | Tỷ lệ %     | VND                    | Tỷ lệ %     |
| Vốn đầu tư của Nhà nước<br>(Số Tài chính tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) | 236.911.920.000        | 67,69%      | 236.911.920.000        | 67,69%      |
| Các cổ đông khác   | 110.148.080.000        | 31,47%      | 110.148.080.000        | 31,47%      |
| Cổ phiếu quỹ   | 2.940.000.000          | 0,84%       | 2.940.000.000          | 0,84%       |
| <b>Cộng</b>  | <b>350.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>350.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                           | Năm 2015        |                 | Năm 2014        |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                           | VND             | VND             | VND             | VND             |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| - Vốn góp đầu năm         | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | -               | -               | -               | -               |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -               | -               | -               | -               |
| - Vốn góp cuối năm        | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 | 350.000.000.000 |

**d) Cổ phiếu**

|   | 31/12/2015 |            | 01/01/2015 |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | VND        | VND        | VND        | VND        |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 294.000    | 294.000    | 294.000    | 294.000    |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 294.000    | 294.000    | 294.000    | 294.000    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 34.706.000 | 34.706.000 | 34.706.000 | 34.706.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 34.706.000 | 34.706.000 | 34.706.000 | 34.706.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

**e) Các quỹ của công ty**

|                                 | 31/12/2015            |                       | 01/01/2015            |                       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| - Quỹ đầu tư phát triển         | 13.430.094.392        | 12.586.596.105        | 13.430.094.392        | 12.586.596.105        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 2.626.918.076         | 2.626.918.076         | 2.626.918.076         | 2.626.918.076         |
|                                 | <b>16.057.012.468</b> | <b>15.213.514.181</b> | <b>16.057.012.468</b> | <b>15.213.514.181</b> |

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

|  | Năm 2015               | Năm 2014               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Doanh thu hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản | 116.837.664.248        | 170.454.041.119        |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác              | 151.460.770.848        | 75.073.139.312         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 46.293.556.753         | 43.104.948.249         |
|  | <b>314.591.991.849</b> | <b>288.632.128.680</b> |

**23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|  | Năm 2015          | Năm 2014             |
|--|-------------------|----------------------|
|  | VND               | VND                  |
| Hàng bán bị trả lại hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản | -                 | 4.622.360.091        |
| Giảm giá hàng bán khác   | 10.190.220        | 91.942.264           |
|  | <b>10.190.220</b> | <b>4.714.302.355</b> |

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

|  | Năm 2015               | Năm 2014               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Doanh thu hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản | 116.837.664.248        | 165.831.681.028        |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa khác              | 151.450.580.628        | 75.073.139.312         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                           | 46.293.556.753         | 43.013.005.985         |
|  | <b>314.581.801.629</b> | <b>283.917.826.325</b> |

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2015               | Năm 2014               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Giá vốn của hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản | 99.395.542.473         | 152.599.858.612        |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán                          | 122.349.061.481        | 56.693.081.578         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                        | 28.627.423.837         | 27.145.190.887         |
|  | <b>250.372.027.791</b> | <b>236.438.131.077</b> |

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                             | Năm 2015             | Năm 2014              |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                             | VND                  | VND                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 445.605.559          | 537.601.014           |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 41.778.048           | 1.204.561.740         |
| Lãi thanh lý khoản đầu tư   | 649.854.406          | 11.291.798.049        |
|                             | <b>1.137.238.013</b> | <b>13.033.960.803</b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | Năm 2015              | Năm 2014              |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền vay           | 26.164.592.887        | 18.499.371.729        |
| Chi phí tài chính khác | -                     | 1.499.622.871         |
|                        | <b>26.164.592.887</b> | <b>19.998.994.600</b> |

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2015              | Năm 2014              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 926.959.491           | 1.751.546.502         |
| Chi phí nhân công                | 9.732.950.674         | 12.050.040.284        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 821.499.883           | 1.401.857.928         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.002.704.080         | 2.159.505.640         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 10.034.486.581        | 9.453.612.068         |
|                                  | <b>22.518.600.709</b> | <b>26.816.562.422</b> |

**29. THU NHẬP KHÁC**

|   | Năm 2015             | Năm 2014             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định   | -                    | 6.672.727.272        |
| Tiền điện cung cấp                            | 909.416.329          | 422.834.978          |
| Thu nhập từ phí sử dụng trong khu công nghiệp | 589.410.000          | 1.658.724.791        |
| Thu nhập từ đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá     | -                    | 38.259.091           |
| Các khoản khác                                | 38.962.163           | 218.872.239          |
|   | <b>1.537.788.492</b> | <b>9.011.418.371</b> |

**30. CHI PHÍ KHÁC**

|                                       | Năm 2015             | Năm 2014              |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                       | VND                  | VND                   |
| Chi phí thanh lý tài sản cố định      | 4.390.119            | 7.586.389.535         |
| Tiền điện, nước cung cấp              | 892.164.344          | 422.834.978           |
| Phạt chậm nộp thuế                    | 26.668.816           | 299.271.588           |
| Chi phạt hành chính                   | 326.644.422          | 16.878.000            |
| Chi phí sử dụng trong khu công nghiệp | 589.410.000          | 1.658.724.791         |
| Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng mỏ đá | -                    | 38.259.091            |
| Chi phí khác                          | 93.953.811           | 1.239.431.112         |
|                                       | <b>1.933.231.512</b> | <b>11.261.789.095</b> |

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

|  | Năm 2015             | Năm 2014             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ      | -                    | -                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con | 2.823.597.718        | 1.035.933.723        |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 22%)</b>               | <b>2.823.597.718</b> | <b>1.035.933.723</b> |

**32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|   | Năm 2015      | Năm 2014      |
|---|---------------|---------------|
|   | VND           | VND           |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | 3.543.523.278 | 3.692.830.313 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 3.543.523.278 | 3.692.830.313 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 34.706.000    | 34.706.000    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>102</b>    | <b>106</b>    |

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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

|                                  | Năm 2015               | Năm 2014               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 173.636.056.256        | 100.891.388.531        |
| Chi phí nhân công                | 38.403.132.488         | 52.424.973.863         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 20.852.859.643         | 18.870.224.982         |
| Chi phí dự phòng                 | 1.658.413.446          | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 77.824.696.002         | 106.307.136.796        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 16.873.260.790         | 23.213.105.634         |
|                                  | <b>329.248.418.625</b> | <b>301.706.829.805</b> |

CÔNG  
XUẤT  
NG KỲ  
A.P  
TAN K

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                      |                        |                      |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                    | 31/12/2015             |                      | 01/01/2015             |                      |
|                                    | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                      |                        |                      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 23.427.557.529         | -                    | 33.225.055.456         | -                    |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 340.777.290.326        | (459.926.353)        | 292.306.792.677        | (459.926.353)        |
| Đầu tư dài hạn                     | 17.699                 | -                    | 23.814.850.500         | -                    |
|                                    | <b>364.204.865.554</b> | <b>(459.926.353)</b> | <b>349.346.698.633</b> | <b>(459.926.353)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán       |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                   | 31/12/2015               | 01/01/2015               |
|                                   | VND                      | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                          |                          |
| Vay và nợ                         | 570.087.793.201          | 565.203.114.059          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 703.232.747.561          | 467.341.260.846          |
| Chi phí phải trả                  | 19.858.831.065           | 22.848.843.845           |
|                                   | <b>1.293.179.371.827</b> | <b>1.055.393.218.750</b> |

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

##### Rủi ro về giá:

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

##### Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm  | Trên 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                   | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/12/2015</b>         |                        |                       |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 23.427.557.529         | -                     | -          | 23.427.557.529         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 334.132.479.596        | 6.184.884.377         | -          | 340.317.363.973        |
| Đầu tư dài hạn                     | -                      | 17.699                | -          | 17.699                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b>357.560.037.125</b> | <b>6.184.902.076</b>  | <b>-</b>   | <b>363.744.939.201</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2015</b>         |                        |                       |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 33.225.055.456         | -                     | -          | 33.225.055.456         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 288.964.489.388        | 2.882.376.936         | -          | 291.846.866.324        |
| Đầu tư dài hạn                     | -                      | 23.814.850.500        | -          | 23.814.850.500         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>322.189.544.844</b> | <b>26.697.227.436</b> | <b>-</b>   | <b>348.886.772.280</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                   | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm   | Trên 5 năm | Cộng                     |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------|--------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2015</b>        |                        |                        |            |                          |
| Vay và nợ                         | 223.982.227.987        | 346.105.565.214        | -          | 570.087.793.201          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 702.723.122.841        | 509.624.720            | -          | 703.232.747.561          |
| Chi phí phải trả                  | 19.858.831.065         | -                      | -          | 19.858.831.065           |
|                                   | <b>946.564.181.893</b> | <b>346.615.189.934</b> | <b>-</b>   | <b>1.293.179.371.827</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2015</b>        |                        |                        |            |                          |
| Vay và nợ                         | 153.655.633.610        | 411.547.480.449        | -          | 565.203.114.059          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 467.341.260.846        | -                      | -          | 467.341.260.846          |
| Chi phí phải trả                  | 22.848.843.845         | -                      | -          | 22.848.843.845           |
|                                   | <b>643.845.738.301</b> | <b>411.547.480.449</b> | <b>-</b>   | <b>1.055.393.218.750</b> |



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

### 35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là tiền thực trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

### 36. THÔNG TIN KHÁC

Công ty đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng Dự án Chung cư Bàu Sen theo Quyết định số 2962/QĐ - UBND ngày 07/12/2015.

Theo đó, ngày 28/12/2015 Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Dự án Chung cư Bàu Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh theo Hợp đồng số 79/2015/HDCNDA/HT-UDEC.

Theo điều khoản hợp đồng, giá trị chuyển nhượng là 550.000.000.000 VND (Năm trăm năm mươi tỷ đồng Việt Nam), Cách thức bán giao: Bàn giao trên hồ sơ kết hợp với bàn giao trên thực địa, Thời gian bán giao: hai bên tự thỏa thuận thực hiện, chịu trách nhiệm với nhau và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Công ty đã tiến hành bán giao Dự án này cho đối tác trong năm 2016.

### 37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Năm 2015, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, hoạt động của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

### 39. SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Riêng số liệu trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ được lập lại theo phương pháp gián tiếp theo yêu cầu của Thông tư số 202/2014/TT-BTC. Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

TI 104  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN  
AASC  
KIỂM T



Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC

| Mã số                       | Tên khoản mục                   | Số tiền         | Mã số                       | Tên khoản mục                            | Số tiền         | Thay đổi         |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|--|-----------------|------------------|
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b> |                                 |                 | <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b> |  |                 |                  |
| 131                         | Phải thu khách hàng             | 204.239.503.500 | 131                         | Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 164.233.223.735 | (40.006.279.765) |
| 132                         | Trả trước cho người bán         | 43.217.946.026  | 132                         | Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 43.217.946.026  | -                |
| 135                         | Các khoản phải thu khác         | 122.226.376.661 | 136                         | Phải thu ngắn hạn khác                   | 125.191.192.006 | 2.964.815.345    |
| 141                         | Hàng tồn kho                    | 718.110.726.945 | 141                         | Hàng tồn kho                             | 756.116.692.722 | 38.005.965.777   |
| 158                         | Tài sản ngắn hạn khác           | 2.964.815.345   | 155                         | Tài sản ngắn hạn khác                    | -               | (2.964.815.345)  |
| 218                         | Phải thu dài hạn khác           |                 | 216                         | Phải thu dài hạn khác                    | 2.882.376.936   | 2.882.376.936    |
| 230                         | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 319.481.151.820 | 242                         | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 319.481.151.820 | -                |
| 268                         | Tài sản dài hạn khác            | 2.882.376.936   | 268                         | Tài sản dài hạn khác                     | -               | (2.882.376.936)  |
| 311                         | Vay và nợ ngắn hạn              | 153.655.633.610 | 320                         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn        | 153.655.633.610 | -                |
| 334                         | Vay và nợ dài hạn               | 411.547.480.449 | 318                         | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn        | 2.625.690.312   | 2.625.690.312    |
| 338                         | Doanh thu chưa thực hiện        | 4.375.690.311   | 338                         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn         | 411.547.480.449 | -                |
| 411                         | Vốn đầu tư của chủ sở hữu       | 350.000.000.000 | 336                         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn         | 1.749.999.999   | (2.625.690.312)  |
| 417                         | Quỹ đầu tư phát triển           | 9.458.510.276   | 411                         | Vốn góp của chủ sở hữu                   | 350.000.000.000 | -                |
| 418                         | Quỹ dự phòng tài chính          | 3.128.085.829   | 411a                        | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 350.000.000.000 |                  |
|                             |                                 |                 | 418                         | Quỹ đầu tư phát triển                    | 12.586.596.105  | 3.128.085.829    |
|                             |                                 |                 |                             |  |                 | (3.128.085.829)  |



Văn Công Đức  
Người lập



Lê Vy Thủy  
Kế toán trưởng





Hồ Thanh Côn  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 19 tháng 02 năm 2016

