

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃ SỐ B 09-DN

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

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	419.722.149	454.121.408
Chi phí nhân công	4.085.051.162	3.547.940.509
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.211.258.743	1.840.794.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.019.462.747	844.826.936
Chi phí khác	5.185.213.380	2.223.968.810
	12.920.708.181	8.911.652.280

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2015	2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.163.290.281	8.577.404.283
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	1.279.871.165	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	7.205.202.729	2.157.067.606
Chi phí tài chính khác	186.615	25.339.671
	12.648.550.790	10.759.811.560

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 22% trên thu nhập chịu thuế. Tuy nhiên, Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được sử dụng để khấu trừ với lợi nhuận trong tương lai. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai. Các khoản lỗ tính thuế có thể mang sang tối đa trong vòng năm năm kể từ năm phát sinh.

26. LỖ CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2015	2014
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(21.077.146.669)	(15.008.291.284)
(Lỗ) để tính lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(21.077.146.669)	(15.008.291.284)
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm (cổ phiếu)	50.000.000	50.000.000
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(422)	(300)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

27. CÁC KHOẢN CAM KẾT ĐẦU TƯ

<u>Tên dự án</u>	<u>Số vốn cam kết góp</u>	<u>Số vốn đã góp đến ngày 31/12/2015</u>	<u>Số vốn còn phải góp theo cam kết</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Đầu tư Hạ tầng Khu đô thị sinh thái và dịch vụ Cửu Long	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500
Tổng cộng	224.583.772.500	46.000.000.000	178.583.772.500

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	45.820.000.000	14.818.448.863
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	5.533.723.676	577.869.496
Nợ thuần	40.286.276.324	14.240.579.367
Vốn chủ sở hữu	364.723.184.646	385.872.331.315
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,11	0,04

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MÃU SỐ B 09-DN

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

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	31/12/2014
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.533.723.676	577.869.496
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.642.352.388	45.880.782.334
Đầu tư ngắn hạn	30.716.335.500	38.282.699.945
Đầu tư dài hạn	168.979.129.839	201.185.792.330
Tổng cộng	312.871.541.403	285.927.144.105
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	45.820.000.000	14.818.448.863
Phải trả người bán và phải trả khác	129.080.433.274	137.709.594.981
Chi phí phải trả	4.697.042.127	32.835.213.163
Tổng cộng	179.597.475.401	185.363.257.007

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.