CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VÀ CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	01 - 02
Báo cáo kiểm toán độc lập	03 - 04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2015	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	08
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là Tập đoàn) cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. CÁC THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 27 tháng 12 năm 2015.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại B17 đường D4, Khu Tái định cư Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 VND.

2. THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	*Chức danh*
Ông Trần Bình Long	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 11/11/2015)
Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 11/11/2015)
Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch
Ông Trần Minh Hoàng	Thành viên
Ông Phạm Kim Long	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Thái	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Họ tên	*Chức danh*
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Quý	Thành viên
Ông Phan Hoàng Anh	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ tên	*Chức danh*
Ông Trần Bình Long	Tổng Giám đốc
Bà Kiều Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/05/2015)

3. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DTL, thành viên của RSM Quốc tế, bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho các năm tài chính tiếp theo của Tập đoàn.

5. CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn công bố rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

6. CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Tập đoàn là khá thấp (0,24 lần), đồng thời Tập đoàn đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Hội đồng quản trị Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Tập đoàn có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở hoạt động liên tục.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2016

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0304867926 - C.T.C.P
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
QUẬN 7 - TP HỒ CHÍ MINH

TRẦN BÌNH LONG

RSM Vietnam

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

www.rsm.com.vn

Số: 16.152HN/BCKT-DTL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gởi: Các cổ đông
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2016 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chi phí lãi vay được vốn hóa:

Dự án Vinaland Tower tại địa chỉ đường 15B (Nguyễn Lương Bằng), P. Phú Mỹ, Q. 7, TP. HCM đã ngừng triển khai và đến nay vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay và lương nhân viên vào giá trị dự án Vinaland Tower trong năm 2015 với số tiền lần lượt là 11,2 tỷ đồng và 1,7 tỷ đồng thay vì ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Nếu Công ty ghi nhận khoản chi phí lãi vay và lương nhân viên dự án nêu trên vào kết quả kinh doanh trong kỳ thì lợi nhuận kế toán trước thuế sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính vấn đề sau: Như được trình bày tại mục 4.21 của thuyết minh báo cáo tài chính, tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty là khá thấp (0,24 lần), đồng thời Công ty đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL
KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

LỤC THỊ VÂN
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0172-2013-026-1

KIỂM TOÁN VIÊN

HUỲNH THỊ NGỌC TRINH
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2124-2013-026-1

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**24.513.171.986**	**22.785.635.933**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	(5.1)	**199.306.860**	**95.285.395**
1. Tiền	111		199.306.860	95.285.395
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	(5.2)	**2.880.000.000**	**2.880.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.880.000.000	2.880.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.363.364.072**	**5.485.632.618**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(5.3)	838.289.401	820.273.401
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(5.3)	3.515.346.940	2.045.221.736
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	(5.4)	3.982.627.336	3.419.396.175
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(972.899.605)	(799.258.694)
III. Hàng tồn kho	**140**	(5.6)	**13.623.602.630**	**13.623.602.630**
1. Hàng tồn kho	141		13.623.602.630	13.623.602.630
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**446.898.424**	**701.115.290**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.049.801	270.316.975
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		322.648.220	347.588.912
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(5.12)	83.200.403	83.209.403
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**254.025.585.991**	**217.760.388.491**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**29.000.000**	**35.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	216		29.000.000	35.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**2.823.244.725**	**4.315.543.391**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(5.9)	2.823.244.725	4.315.543.391
Nguyên giá	222		8.997.966.559	8.997.966.559
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.174.721.834)	(4.682.423.168)
III. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	(5.7)	**251.038.471.798**	**212.924.789.638**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		159.609.599.131	121.495.916.971
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.428.872.667	91.428.872.667
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	(5.2)	**50.000.000**	**50.000.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.000.000	50.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**84.869.468**	**435.055.462**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		79.362.093	429.548.087
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.507.375	5.507.375
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**278.538.757.977**	**240.546.024.424**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**199.415.056.648**	**155.156.090.361**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**97.290.405.214**	**60.316.968.373**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(5.11)	349.671.845	409.914.345
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(5.11)	1.288.882.775	38.072.775
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(5.12)	29.872.611.983	4.738.950.823
4. Phải trả người lao động	314		290.387.055	193.395.166
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(5.13)	590.661.500	849.388.773
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(5.15)	17.868.678.364	8.815.054.799
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(5.10)	47.012.882.405	45.255.562.405
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
II. Nợ dài hạn	**330**		**102.124.651.434**	**94.839.121.988**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(5.14)	10.456.127.159	10.927.603.261
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(5.10)	91.668.524.275	83.911.518.727
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**79.123.701.329**	**85.389.934.063**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	(5.16.1)	**79.123.701.329**	**85.389.934.063**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(5.16.2)	105.599.960.000	105.599.960.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3. Cổ phiếu quỹ	415		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(24.967.197.531)	(18.722.993.885)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(18.722.993.885)	(7.267.815.522)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.244.203.646)	(11.455.178.363)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		118.357.955	140.387.043
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**278.538.757.977**	**240.546.024.424**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THỊ KIM DUYÊN	ĐINH THỊ NGỌC TRÂM	TRẦN BÌNH LONG

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.086.692.829	8.938.171.652
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			64.454.547
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	(6.1)	6.086.692.829	8.873.717.105
4. Giá vốn hàng bán	11	(6.2)	1.492.298.666	3.683.888.493
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.594.394.163	5.189.828.612
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(6.3)	507.569.285	464.444.290
7. Chi phí tài chính	22	(6.4)	4.143.336.049	4.134.723.525
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*4.143.336.049*	*4.134.723.525*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24			
9. Chi phí bán hàng	25	(6.5)	2.756.854.143	2.622.835.363
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(6.6)	2.952.346.920	3.116.213.518
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.750.573.664)	(4.219.499.504)
12. Thu nhập khác	31	(6.7)	159.667.879	175.678.179
13. Chi phí khác	32	(6.8)	1.675.326.949	8.593.810.687
14. Lợi nhuận khác	40		(1.515.659.070)	(8.418.132.508)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.266.232.734)	(12.637.632.012)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			(1.162.840.692)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(6.10)		
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.266.232.734)	(11.474.791.320)
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(6.244.203.646)	(11.455.178.363)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(22.029.088)	(19.612.957)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(5.16.4)	(604)	(1.108)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(5.16.4)	(604)	(1.108)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THỊ KIM DUYÊN	ĐINH THỊ NGỌC TRÂM	TRẦN BÌNH LONG

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(6.266.232.734)**	**(12.637.632.012)**
Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		1.492.298.666	1.498.215.413
Các khoản dự phòng	03		173.640.911	362.954.205
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(507.569.285)	(464.444.290)
Chi phí lãi vay	06		4.143.336.049	4.134.723.525
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	**08**		**(964.526.393)**	**(7.106.183.159)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.213.279.198)	759.866.171
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.873.110.209)	(2.329.119.127)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		27.584.568.896	5.935.492.447
Tăng giảm chi phí trả trước	12		579.453.168	
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			400.167.541
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.995.893.129)	(9.618.048.580)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			(331.746.461)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(6.882.786.865)**	**(12.289.571.168)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		84.892.289	49.212.946
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**84.892.289**	**49.212.946**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		7.981.255.000	17.419.957.951
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.079.338.959)	(5.483.506.374)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**6.901.916.041**	**11.936.451.577**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**104.021.465**	**(303.906.645)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**95.285.395**	**399.192.040**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**199.306.860**	**95.285.395**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THỊ KIM DUYÊN	ĐINH THỊ NGỌC TRÂM	TRẦN BÌNH LONG

Mẫu số B 09 – DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Quỹ địa ốc Viên Nam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926 (số cũ 4103006205) ngày 13 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 27 tháng 12 năm 2015.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại B17 đường D4, Khu Tái định cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 105.599.960.000 VND, được chi tiết như sau:

VND

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Ông Trần Minh Hoàng	18.858.650.000	17,86%	18.858.650.000	17,86%
Ông Hồ Đắc Hưng	17.936.350.000	16,99%	17.936.350.000	16,99%
Các cổ đông khác	68.804.960.000	65,15%	68.804.960.000	65,15%
Cộng	**105.599.960.000**	**100,00%**	**105.599.960.000**	**100,00%**

Công ty có đầu tư vào một công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập đoàn.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 35 (31/12/2014: 36 nhân viên).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng các công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đấu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng; kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất; sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở);
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;
- Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

Vào đầu năm 2015, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và một công ty con trực tiếp.

1.6. Số lượng các công ty con được hợp nhất

Công ty con trực tiếp:

Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	189/5 Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh	98,00%	98,00%

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

Tập đoàn tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong năm Tập đoàn đã áp dụng các chuẩn mực kế toán và các hướng dẫn kế toán mới của Bộ Tài chính như được trình bày tại mục 4.1 dưới đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

4.1 Áp dụng các Chuẩn mực và Hướng dẫn kế toán mới

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính để soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kế thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Năm 2015 là năm đầu tiên Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam sửa đổi theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (TT200).

TT200 yêu cầu trình bày lại thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm 2015 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa TT200 và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính. Do đó, Tập đoàn đã thực hiện việc trình bày lại một số thông tin so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 để phù hợp với việc trình bày các số liệu của năm hiện hành như đã nêu tại mục 4.20.

4.2 Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao.

Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

4.4 Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Phải thu nội bộ là khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên với đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Nợ phải thu chỉ được ghi nhận tới mức có thể thu hồi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.5 Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Dự án bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Chi phí xây dựng công trình bao gồm các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối năm tài chính, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2015
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm

4.7 Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

4.8 Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 (Thông tư 228) và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 06 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư 228 của Bộ Tài chính.

4.9 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư các pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.10 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả như chi phí thuê xe; chi phí tư vấn, thiết kế;... được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

4.11 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 01 tháng 01 năm 2009. Ngoài ra, theo quy định tại Thông tư 180/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính, kể từ năm tài chính 2012, Công ty đã không trích dự phòng trợ cấp mất việc theo quy định tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 08 năm 2003 của Bộ Tài chính và số dư của khoản dự phòng này (nếu có) đã được tất toán trong năm 2012.

4.12 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

4.13 Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của 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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

4.14 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

4.16 Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay kể cả số trích trước và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong báo cáo tài chính hợp nhất.

4.17 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận đầy đủ các chi phí phát sinh trong kỳ.

4.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo mức thuế suất là 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.19 Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

4.20 Số liệu so sánh

Như trình bày tại mục 4.1, từ năm 2015, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư 200/2014/TT-BTC (TT200) ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Do ảnh hưởng của việc áp dụng các hướng dẫn trong thông tư này nên để bảo đảm tính so sánh của các số liệu, một vài số liệu của bảng cân đối hợp nhất ngày 31/12/2014, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2014 đã được điều chỉnh lại, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (trích):

VND

	Đầu năm Được báo cáo lại	Đầu năm Đã được báo cáo trước đây
Đầu tư ngắn hạn	-	2.880.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.880.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.419.396.175	2.633.012.113
Tài sản ngắn hạn khác	-	786.384.062
Phải thu dài hạn khác	35.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	-	35.000.000
Hàng tồn kho	13.623.602.630	226.548.392.268
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	121.495.916.971	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	91.428.872.667	-

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (trích):

VND

	Năm trước Được báo cáo lại	Năm trước Đã được báo cáo trước đây
Tăng, giảm các khoản phải trả	5.935.492.447	6.896.832.447
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	1.321.760.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(331.746.461)	(2.614.846.461)

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do có sự thay đổi giữa TT200 và các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo QĐ15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

4.21 Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Tập đoàn là khá thấp (0,24 lần), đồng thời Tập đoàn đang có các khoản nợ vay quá hạn thanh toán. Khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2015 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Tập đoàn trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong 12 tháng tới.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	25.518.000	7.179.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	173.788.860	88.106.395
Cộng	**199.306.860**	**95.285.395**

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 13,79%/năm đến 24%/năm, được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	2.630.000.000	2.630.000.000	2.630.000.000
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Cộng	**2.880.000.000**	**2.880.000.000**	**2.880.000.000**	**2.880.000.000**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Vreit.

5.3. Phải thu của khách hàng và trả trước cho người bán

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Nguyễn Thị Của	66.329.000	-
Nguyễn Thị Trung	62.329.000	46.297.000
Nguyễn Ngọc Khoa	41.480.000	41.480.000
Phải thu các khách hàng khác	668.151.401	732.496.401
Cộng	**838.289.401**	**820.273.401**
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH XD & KD Nhà Tân Thành Lập	1.251.810.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Kiến trúc C.A.N	994.250.000	598.450.000
Công ty TNHH Kiến Trúc NQH	330.000.000	330.000.000
Trả trước cho người bán khác	939.286.940	1.116.771.736
Cộng	**3.515.346.940**	**2.045.221.736**

5.4. Phải thu khác

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu tiền cho vay và lãi vay	2.484.340.899	106.000.000	2.086.663.903	90.000.000
Phải thu người lao động	929.774.551	-	786.384.062	-
Phải thu khác	568.511.886	387.851.036	546.348.210	375.479.934
Cộng	**3.982.627.336**	**493.851.036**	**3.419.396.175**	**465.479.934**

5.5. Nợ xấu

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	629.350.400	150.301.830	614.851.400	281.072.640
Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	537.780.189	43.929.154	556.845.191	91.365.257
Cộng	**1.167.130.589**	**194.230.984**	**1.171.696.591**	**372.437.897**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì những khoản nợ này là của các đối tượng đã quá hạn thanh toán.

5.6. Hàng tồn kho

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	43.602.630	-	43.602.630	-
Thành phẩm bất động sản	13.580.000.000	-	13.580.000.000	-
Cộng	**13.623.602.630**	**-**	**13.623.602.630**	**-**

Thành phẩm bất động sản là hai lô đất nền khu quy hoạch dân cư ADC, Phường Phú Mỹ, Quận 7.

5.7. Tài sản dở dang dài hạn

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn - Dự án Vinaland Tower:				
Tiền đất	66.982.265.492	-	66.982.265.492	-
Tiền thuế sử dụng đất	24.167.082.240	-	-	-
Các chi phí khác	68.460.251.399	-	54.513.651.479	-
Cộng	**159.609.599.131**	**-**	**121.495.916.971**	**-**

Giá trị tài sản dở dang dài hạn dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng trị giá định giá là 127.931.348.711 đồng - Xem thêm mục 5.10.

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Xây dựng cơ bản dở dang – Dự án chợ Phước Long:		
Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
Các chi phí khác	27.740.045.993	27.740.045.993
Cộng	**91.428.872.667**	**91.428.872.667**

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

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Quận 7 ngày 12/09/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/09/2012 về việc điều chỉnh "dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống" thành "dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long" tại phường Phú Mỹ, quận 7.
- Công văn 6552/UBND-ĐTMT của Ủy ban Nhân dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m2 thành 10.371,8 m2.
- Theo công văn 1625/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/03/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m2 thành 8.724 m2. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa nhận được quyết định cuối cùng của Ủy ban Nhân dân thành phố về việc điều chỉnh diện tích khu đất dự án "Chợ truyền thống".

5.8. Chi phí lãi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền 11.240.571.951 đồng. Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay để sử dụng cho việc đầu tư dự án Vinaland Tower của Công ty. Trong đó, chi phí lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 3.286.030.356 đồng – Xem thêm mục 8.

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	8.862.340.365	135.626.194	8.997.966.559
Số dư cuối năm	**8.862.340.365**	**135.626.194**	**8.997.966.559**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	4.546.796.974	135.626.194	4.682.423.168
Khấu hao trong năm	1.492.298.666	-	1.492.298.666
Số dư cuối năm	**6.039.095.640**	**135.626.194**	**6.174.721.834**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày đầu năm	4.315.543.391	-	4.315.543.391
Tại ngày cuối năm	**2.823.244.725**	**-**	**2.823.244.725**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 135.626.194 đồng.

(Xem trang tiếp theo)

5.10. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	28.459.301.504	28.459.301.504	-	-	28.459.301.504	28.459.301.504
Vay cá nhân	18.553.580.901	18.553.580.901	1.984.600.000	(227.280.000)	16.796.260.901	16.796.260.901
Cộng	**47.012.882.405**	**47.012.882.405**	**1.984.600.000**	**(227.280.000)**	**45.255.562.405**	**45.255.562.405**
Vay dài hạn:						
Vay cá nhân theo hợp đồng vay	22.870.814.000	22.870.814.000	-	(2.303.121.152)	25.173.935.152	25.173.935.152
Vay cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp	42.050.483.875	42.050.483.875	11.885.238.000	(9.127.800)	30.174.373.675	30.174.373.675
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	23.852.445.400	23.852.445.400	-	(1.815.983.500)	25.668.428.900	25.668.428.900
Vay dài hạn khác	2.894.781.000	2.894.781.000	-	-	2.894.781.000	2.894.781.000
Cộng	**91.668.524.275**	**91.668.524.275**	**11.885.238.000**	**(4.128.232.452)**	**83.911.518.727**	**83.911.518.727**

Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTD2-VIB601/11 ngày 15/08/2011, lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất theo các lô tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh – Xem thêm mục 5.7.

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

Vay dài hạn cá nhân theo hợp đồng vay được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Lê Ngọc Diệp	5.180.414.000	5.180.414.000	-	-	5.180.414.000	5.180.414.000
Trần Bình Long	15.250.400.000	15.250.400.000	-	(2.069.121.152)	17.319.521.152	17.319.521.152
Trần Minh Hoàng	2.440.000.000	2.440.000.000	10.000.000	(244.000.000)	2.674.000.000	2.674.000.000
Cộng	**22.870.814.000**	**22.870.814.000**	**10.000.000**	**(2.313.121.152)**	**25.173.935.152**	**25.173.935.152**

- Vay của bà Lê Ngọc Diệp theo hợp đồng vay tiền số 11/004/HĐVT/VNI ngày 28/07/2011, thời hạn vay là 120 tháng (kể từ ngày 28/07/2011 đến ngày 28/07/2021). Lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số 0224/HĐTD1-VIB601/11 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam với bà Lê Ngọc Diệp ngày 26/07/2011, mục đích vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Vay dài hạn của ông Trần Bình Long gồm:

  - Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/038/HĐVT/VNI ngày 20/07/2012, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của khế ước nhận nợ số 00037.01/2012-OCB/KUNN-CN, hợp đồng tín dụng số 039.12.00037/2012/HDTD-CN ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông với ông Trần Bình Long ngày 19/07/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (đã chuyển đổi thành dự án chợ Phước Long). Theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Bình Long thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

  - Vay theo hợp đồng vay tiền số 12/039/HĐVT/VNI ngày 11/08/2012, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất vay áp dụng theo lãi suất của hợp đồng tín dụng số 012-12/HĐTD-PMH và khế ước nhận nợ 012-12/HĐTD-PMH ký kết giữa Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt với với ông Trần Bình Long ngày 11/08/2012, mục đích vay để đầu tư dự án Vinaland Tower và Saigon South Center (đã chuyển đổi thành dự án chợ Phước Long). Theo giấy ủy quyền ngày 25/12/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Bình Long thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

- Vay dài hạn của ông Trần Minh Hoàng gồm:

  - Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/001/HĐVT/VNI ngày 03/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số CLN12C020265C ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Trần Minh Hoàng ngày 29/12/2012, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower. Theo giấy ủy quyền ngày 25/11/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Minh Hoàng thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

  - Vay theo hợp đồng vay tiền số 13/002/HĐVT/VNI ngày 23/01/2013, thời hạn vay là 144 tháng, lãi suất vay áp dụng theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số CLN/13/002/HĐTD ký kết giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Trần Minh Hoàng ngày 18/01/2013, mục đích vay để đầu tư cho dự án Vinaland Tower. Theo giấy ủy quyền ngày 25/11/2015, bà Lê Thị Hoa được ủy quyền thay mặt ông Trần Minh Hoàng thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tiền này và các phụ lục kèm theo.

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

Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "Chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc – Xem thêm mục 8.

Số vay quá hạn chưa thanh toán được chi tiết như sau:

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	28.459.301.504	11.411.968.624	28.459.301.504	5.141.431.773

Các khoản vay ngắn hạn đối với các bên liên quan được chi tiết như sau – Xem thêm mục 7

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trần Bình Long	1.497.980.901	1.527.980.901
Lê Thị Hoa	10.275.600.000	8.291.000.000
Cộng	**11.773.580.901**	**9.818.980.901**

Các khoản vay dài hạn đối với các bên liên quan được chi tiết như sau – Xem thêm mục 7

VND

	Cuối năm				Đầu năm			
	Vay dài hạn cá nhân theo hợp đồng vay	Vay dài hạn cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp	Vay dài hạn cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	Cộng	Vay dài hạn cá nhân theo hợp đồng vay	Vay dài hạn cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp	Vay dài hạn cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà	Cộng
Trần Bình Long	15.250.400.000	2.692.543.000	284.684.000	18.227.627.000	17.319.521.152	4.050.865.000	127.406.000	21.497.792.152
Trần Minh Hoàng	2.440.000.000	-	-	2.440.000.000	2.674.000.000	-	-	2.674.000.000
Hồ Đắc Hưng	-	774.748.000	88.800.000	863.548.000	-	1.354.694.000	88.800.000	1.443.494.000
Kiều Thanh Vân	-	226.085.000	239.000.000	465.085.000	-	-	-	-
Lê Thị Hoa	-	3.771.032.328	278.791.000	4.049.823.328	-	1.673.432.328	278.791.000	1.952.223.328
Cộng	**17.690.400.000**	**7.464.408.328**	**891.275.000**	**26.046.083.328**	**19.993.521.152**	**7.078.991.328**	**494.997.000**	**27.567.509.480**

(Xem trang tiếp theo)

5.11. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn:				
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Điện trường Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
Phải trả cho các đối tượng khác	136.456.210	136.456.210	196.698.710	196.698.710
Cộng	**349.671.845**	**349.671.845**	**409.914.345**	**409.914.345**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:				
Trần Quế Phương	1.251.810.000	1.251.810.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	37.072.775	37.072.775	38.072.775	38.072.775
Cộng	**1.288.882.775**	**1.288.882.775**	**38.072.775**	**38.072.775**

(Xem trang tiếp theo)

5.12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

VND

	Đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	9.000	4.543.025.837	332.307.741	(770.000.000)	-	4.105.324.578
Thuế thu nhập cá nhân	-	195.924.986	274.471.755	(20.196.108)	-	450.200.633
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83.200.403	-	-	-	83.200.403	-
Tiền thuê đất của dự án Vinaland Tower	-	-	24.167.082.240	-	-	24.167.082.240
Các khoản phí, lệ phí	-	-	1.150.004.532	-	-	1.150.004.532
Cộng	**83.209.403**	**4.738.950.823**	**25.923.866.268**	**(790.196.108)**	**83.200.403**	**29.872.611.983**

(Xem trang tiếp theo)

5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước chi phí thuê xe	80.000.000	376.000.000
Trích trước chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	354.550.000
Các khoản trích trước khác	156.111.500	118.838.773
Cộng	**590.661.500**	**849.388.773**

5.14. Doanh thu chưa thực hiện

Chủ yếu là khoản khách hàng trả trước tiền thuê sạp, trong đó doanh thu chưa thực hiện đối với các bên liên quan là 410.763.000 đồng – Xem thêm mục 8.

5.15. Phải trả ngắn hạn khác

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả lãi vay	15.241.080.787	5.853.065.916
Nhận tiền đặt cọc tại chợ Phước Long	1.413.810.000	1.591.810.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	44.381.134
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.213.787.577	1.325.797.749
Cộng	**17.868.678.364**	**8.815.054.799**

Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan – Xem thêm mục 8:

Ông Trần Bình Long	1.824.225.199	809.094.277
Ông Trần Minh Hoàng	28.025.500	(16.127.698)
Bà Lê Thị Hòa	59.526.900	519.135.358
Cộng	**1.911.777.599**	**1.312.101.937**

5.16. Vốn chủ sở hữu

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

VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ	Cộng
Số dư đầu năm trước	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	278.245.648	160.000.000	(7.267.815.522)	97.142.971.031
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(19.612.957)	(11.455.178.363)	(11.474.791.320)
Giảm khác	-	-	-	(278.245.648)	-	-	(278.245.648)
Số dư đầu năm nay	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	-	140.387.043	(18.722.993.885)	85.389.934.063
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(22.029.088)	(6.244.203.646)	(6.266.232.734)
Số dư cuối năm nay	**105.599.960.000**	**3.402.369.613**	**(5.029.788.708)**	**-**	**118.357.955**	**(24.967.197.531)**	**79.123.701.329**

(Xem trang tiếp theo)

5.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Ông Trần Minh Hoàng	18.858.650.000	18.858.650.000
Ông Hồ Đắc Hưng	17.936.350.000	17.936.350.000
Các cổ đông khác	68.804.960.000	68.804.960.000
Cộng	**105.599.960.000**	**105.599.960.000**

5.16.3. Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	222.720	222.720
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	10.337.276	10.337.276

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Lãi hợp nhất sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	(6.244.203.646)	(11.455.178.363)
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm của Công ty mẹ	10.337.276	10.337.276
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(604)**	**(1.108)**

(Xem trang tiếp theo)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.086.692.829	7.819.989.834
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	1.118.181.818
Cộng	**6.086.692.829**	**8.938.171.652**
Trong đó, doanh thu đối với các bên có liên quan – Xem thêm mục 8:		
Ông Trần Bình Long	148.877.000	146.116.374

6.2. Giá vốn hàng bán

Là giá vốn của dịch vụ đã cung cấp.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	423.227.592	416.015.525
Lãi trả chậm tiền cho thuê sạp	71.385.000	47.584.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	12.956.693	844.765
Cộng	**507.569.285**	**464.444.290**

6.4. Chi phí tài chính

Là khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, trong đó lãi vay phát sinh với các bên liên quan là 3.733.317.449 đồng – Xem thêm mục 8.

6.5. Chi phí bán hàng

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.656.905.088	1.493.769.967
Chi phí dụng cụ, đồ dung	86.932.429	303.348.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.041.222	694.978.765
Chi phí bằng tiền khác	305.975.404	130.738.494
Cộng	**2.756.854.143**	**2.622.835.363**

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	1.141.642.260	1.194.787.544
Chi phí đồ dùng văn phòng	65.139.713	132.182.700
Chi phí dụng cụ, đồ dung	27.471.854	46.602.802
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	5.511.479
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	173.640.911	362.954.205
Chi phí dịch vụ mua ngoài	839.444.818	849.178.360
Chi phí quản lý khác	699.007.364	521.996.428
Cộng	**2.952.346.920**	**3.116.213.518**

6.7. Thu nhập khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu phí chuyển nhượng sạp	55.719.000	48.500.000
Thu phạt vi phạm hợp đồng	44.000.000	126.000.000
Thu nhập khác	59.948.879	1.178.179
Cộng	**159.667.879**	**175.678.179**

6.8. Chi phí khác

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát sinh từ việc chuyển các hợp đồng chứng chỉ mua nhà sang sở hữu sạp	161.046.000	2.197.517.745
Truy thu thuế giá trị gia tăng	986.065.132	6.045.982.737
Các khoản khác	528.215.817	350.310.205
Cộng	**1.675.326.949**	**8.593.810.687**

6.9. Chi phí sản xuất theo yếu tố

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	114.404.283	398.215.896
Chi phí nhân công	4.571.757.348	4.382.454.252
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.492.298.666	1.498.215.413
Chi phí dự phòng	149.769.810	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.986.595.131	3.919.564.602
Chi phí khác bằng tiền	37.000.356.651	10.618.465.266
Cộng	**45.315.181.889**	**20.816.915.429**

6.10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn, hoạt động kinh doanh tương lai có thể không có lợi nhuận tính thuế để bù đắp khoản lỗ phát sinh. Do đó, Tập đoàn không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và chi phí thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản lỗ tính thuế đến 31 tháng 12 năm 2015.

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo đánh giá của Tổng Giám đốc Tập đoàn, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động về những khác biệt về sản phẩm mà Tập đoàn cung cấp, hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Cụ thể như sau:

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Hoạt động kinh doanh trong năm của Tập đoàn chủ yếu là từ hoạt động cho thuê tài sản nên không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh.
- Bộ phận theo khu vực địa lý: Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Thành phố Hồ Chí Minh, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

Do vậy, Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh và khu vực địa lý.

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn đã có giao dịch trọng yếu với các bên liên quan sau:

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Ông Trần Bình Long	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 11/11/2015) Tổng Giám Đốc
2. Ông Trần Minh Hoàng	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 11/11/2015)
3. Ông Hồ Đắc Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT
4. Ông Phạm Kim Long	Thành viên
5. Bà Kiều Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
6. Bà Lê Thị Hoa	Thành viên mật thiết trong gia đình nhân viên chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác – Xem thêm mục 5.15		
Ông Trần Bình Long	(1.824.225.199)	(809.094.277)
Ông Trần Minh Hoàng	(28.025.500)	16.127.698
Bà Lê Thị Hoa	(59.526.900)	(519.135.358)
Cộng	**(1.911.777.599)**	**(1.312.101.937)**

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn – Xem thêm mục 5.10		
Ông Trần Bình Long	(1.497.980.901)	(1.527.980.901)
Bà Lê Thị Hoa	(10.275.600.000)	(8.291.000.000)
Cộng	**(11.773.580.901)**	**(9.818.980.901)**

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Vay dài hạn – Xem thêm mục 5.10		
Ông Trần Bình Long	(18.227.627.000)	(21.497.792.152)
Ông Trần Minh Hoàng	(2.440.000.000)	(2.674.000.000)
Ông Hồ Đắc Hưng	(863.548.000)	(1.443.494.000)
Bà Kiều Thanh Vân	(465.085.000)	-
Bà Lê Thị Hoa	(4.049.823.328)	(1.952.223.328)
Cộng	**(26.046.083.328)**	**(27.567.509.480)**

VND

	Cuối năm	Đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện – Xem thêm mục 5.14		
Ông Trần Bình Long	(410.763.000)	(627.923.000)

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ – Xem thêm mục 6.1		
Ông Trần Bình Long	148.877.000	146.116.374

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi vay		
Ông Trần Bình Long – Xem thêm mục 6.4	3.733.317.449	3.952.238.904
Ông Trần Minh Hoàng – Xem thêm mục 5.8	525.148.226	509.407.296
Bà Lê Thị Hoa - Xem thêm mục 5.8	2.760.882.130	1.060.626.368
Cộng	**7.019.347.805**	**5.522.272.568**

- Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	408.000.000	408.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	376.266.000	564.000.000
Cộng	**784.266.000**	**972.000.000**

9. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Đối với các khoản vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19 tháng 12 năm 2009, Tập đoàm có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 Công ty chưa xây nhà. Ngày 03 tháng 10 năm 2014, Tập đoàn đã ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ chung cư Vinaland Tower" với nhà thầu để xây dựng công trình, tuy nhiên đến nay Tập đoàn vẫn đang hoàn tất các thủ tục cuối cùng để được cấp Giấy phép xây dựng nên chưa tiến hành xây dựng công trình.

Trong năm, Tập đoàn cũng đã tiến hành thỏa thuận về các phương án giải quyết theo thông báo Số 15/10/TB-TGĐ-VNI ngày 22 tháng 12 năm 2015 với các cá nhân sở hữu chứng chỉ mua nhà do việc triển khai dự án chậm tiến độ, theo đó các nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower hoặc chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi hoặc cấn trừ nợ chứng chỉ chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cho rằng số tiền lãi vay phải trả tương ứng với các nhà đầu tư đòi thu tiền gốc là không đáng kể và Tập đoàn đã thuyết phục các nhà đầu tư tiếp tục giữ chứng chỉ mua nhà hoặc chuyển sang góp vốn sở hữu sạp chợ Phước Long. Ngoài ra, số tiền lãi phải trả cho các nhà đầu tư là chưa chắc chắn do phụ thuộc vào ý định của các nhà đầu tư. Báo cáo tài chính cho cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 không lập dự phòng đối với khoản chi phí lãi vay này, vì Ban Tổng Giám đốc tin rằng khả năng phát sinh khoản phải trả này là thấp.

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

11. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 được Tổng Giám đốc Tập đoàn phê duyệt và phát hành vào ngày 18 tháng 03 năm 2016.

TP.Hồ Chí Minh, 18 tháng 03 năm 2016

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
TRẦN THỊ KIM DUYÊN	ĐINH THỊ NGỌC TRÂM	TRẦN BÌNH LONG

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam

5th Floor, Sai Gon 3 Building
140 Nguyen Van Thu Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam

T +848 3827 5026
F +848 3827 5027

Ha Noi Office
7th Floor, Lotus Building, 2 Duy Tan Street
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T +844 3795 5353
F +844 3795 5252

Central Office
197 Le Dinh Ly Street, Hoa Thuan Tay Ward
Hai Chau District, Da Nang, Vietnam

T +84 511 363 3334
F +84 511 363 3334

RSM