

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính 2015 kết thúc tại 31/12/2015
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 37

030
TRÁ
DỊ
TÀI
V
N

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005 và các giấy chứng nhận điều chỉnh sau này.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê văn phòng, cho thuê đất.

Công ty có trụ sở chính tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Mã chứng khoán: VRC

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	Từ ngày 06/06/2015
Ông Lưu Ngọc Thanh	Chủ tịch	Đến ngày 06/06/2015
Ông Nguyễn Văn Chính	Thành viên	
Ông Ngô Trí Dũng	Thành viên	Từ ngày 06/06/2015
Ông Vũ Đức Tiến	Thành viên	
Ông Tô Quang Tùng	Thành viên	Từ ngày 06/06/2015
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên	Đến ngày 06/06/2015

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Chính	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Ngọc Định	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 04/12/2015

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Minh Sơn	Trưởng ban	
Ông Lưu Văn Hải	Thành viên	Từ ngày 06/06/2015
Ông Vũ Văn Hà	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên	Đến ngày 06/06/2015

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính 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 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 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 ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Chính
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2016

Số 207/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính năm 2015
của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu*

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu, được lập ngày 29/03/2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, 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.

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

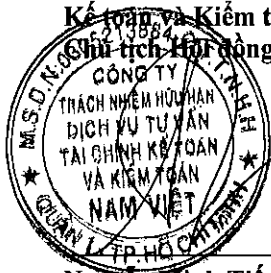
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác như sau:

- Dạng ý kiến kiểm toán: Ý kiến chấp nhận toàn phần.
- Ngày lập báo cáo kiểm toán: 25/03/2015.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)
Chủ tịch Hội đồng thành viên**



Nguyễn Minh Tiến
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0547-2013-152-1
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2016

Kiểm toán viên

Lê Hồng Đào
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		81.853.303.598	141.868.915.326
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.887.714.116	724.687.783
1. Tiền	111	V.1	1.887.714.116	724.687.783
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.354.742.301	39.784.754.829
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	36.633.754.106	33.697.906.244
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	4.066.047.220	3.469.788.754
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	5.363.506.966	4.131.889.751
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(1.708.565.991)	(1.514.829.920)
III. Hàng tồn kho	140		35.494.627.750	101.348.808.186
1. Hàng tồn kho	141	V.6	35.494.627.750	101.348.808.186
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		116.219.431	10.664.528
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	105.549.903	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.669.528	10.664.528
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		156.621.122.479	197.592.105.236
I. Tài sản cố định	220		4.853.349.662	10.138.066.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	70.077.532	113.913.220
- Nguyên giá	222		1.631.166.681	1.631.166.681
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.561.089.149)	(1.517.253.461)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	4.783.272.130	10.024.153.335
- Nguyên giá	228		5.607.470.860	10.727.503.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(824.198.730)	(703.349.670)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.10	17.043.910.678	17.859.518.758
- Nguyên giá	231		20.390.201.916	20.390.201.916
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.346.291.238)	(2.530.683.158)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		126.054.540.752	158.467.590.764
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11a	126.054.540.752	126.001.798.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11b	-	32.465.792.372
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	8.372.433.038	10.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		10.510.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.137.566.962)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		296.888.349	1.126.929.159
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	830.040.810
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		296.888.349	296.888.349
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		238.474.426.077	339.461.020.562

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		67.477.639.985	161.652.592.517
I. Nợ ngắn hạn	310		60.905.787.825	127.864.877.493
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.305.121.823	7.219.096.987
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.228.790.951	4.280.322.951
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	15.909.188.828	7.477.325.107
4. Phải trả người lao động	314		-	357.466.328
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	21.383.450.467	18.957.925.903
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		32.727.272	32.727.273
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	9.489.867.297	21.671.566.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	7.581.725.890	66.079.215.784
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.268.913.744	637.630.141
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		706.001.553	1.151.600.553
II. Nợ dài hạn	330		6.571.852.160	33.787.715.024
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	6.571.852.160	6.787.715.024
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	27.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		170.996.786.092	177.808.428.045
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	170.996.786.092	177.808.428.045
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		145.047.620.000	145.047.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		145.047.620.000	145.047.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		11.794.641.036	11.712.623.984
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.923.012.872)	(2.327.289.872)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.713.608.236	12.713.608.236
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		452.055.479	452.055.479
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.911.874.213	10.209.810.218
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.201.996.060	9.773.128.108
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5.290.121.847)	436.682.110
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		238.474.426.077	339.461.020.562

Người lập biểu

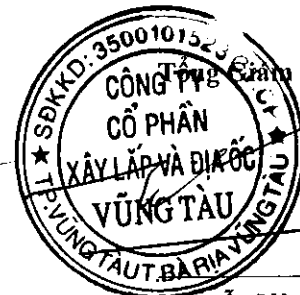


Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thúy



Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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	VI.1	133.273.613.682	43.420.253.237
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		133.273.613.682	43.420.253.237
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	125.729.393.634	26.238.325.542
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.544.220.048	17.181.927.695
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	102.599.177	177.279.682
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.435.669.273	11.783.729.330
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.298.102.311	11.783.729.330
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.011.858.992	696.150.038
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.500.200.915	3.700.291.259
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(5.300.909.955)	1.179.036.750
11. Thu nhập khác	31	VI.6	11.369.821	233.652.747
12. Chi phí khác	32	VI.7	581.713	666.349.128
13. Lợi nhuận khác	40		10.788.108	(432.696.381)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(5.290.121.847)	746.340.369
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	309.658.259
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(5.290.121.847)	436.682.110

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thúy



Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
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	01			
1. Lợi nhuận trước thuế			(5.290.121.847)	746.340.369
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		980.292.828	1.027.445.266
- Các khoản dự phòng	03		2.331.303.033	(5.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(102.469.636)	(6.985.550.999)
- Chi phí lãi vay	06		5.298.102.311	11.783.729.330
- Các khoản điều chỉnh khác	07		140.712	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.217.247.401	6.566.963.966
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.800.295.478)	(18.813.232.735)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		103.387.262.593	(388.011.323)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(6.949.743.207)	8.770.107.468
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		724.490.907	20.728.892
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.416.157.467)	(5.712.174.876)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(273.236.979)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		87.162.804.749	(9.828.855.587)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	13.181.818.183
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	(1.076.016.952)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(326.115.855)	-
4. Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác	26		-	900.110.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		102.469.636	177.279.682
Lưu chuyển tiền thuần hoạt động đầu tư	30		(223.646.219)	13.183.190.913

V.H.H
★
L.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		323.937.000	1.080.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		43.430.805.217	26.173.754.525
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(129.530.874.414)	(30.129.727.726)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(85.776.132.197)</i>	<i>(2.875.973.201)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.163.026.333	478.362.125
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		724.687.783	246.325.658
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.887.714.116	724.687.783

Người lập biểu

Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thúy



Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1816/QĐ - UB ngày 13/06/2005 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005 và các giấy chứng nhận điều chỉnh sau này.

Công ty có trụ sở tại số 54 Võ Thị Sáu, phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông.
Mua bán, cho thuê bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do đặc điểm hoạt động của Công ty chủ yếu làm trong lĩnh vực xây lắp, Công ty không có chu kỳ sản xuất kinh doanh cố định mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

<i>Danh sách công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Vốn điều lệ (VND)</i>	<i>Sở hữu (%)</i>
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Xây lắp	6.000.000.000	100%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Xây lắp	6.000.000.000	75,17%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 244”) của Bộ Tài chính. Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày báo cáo tài chính theo thông tư 200 so với quyết định 15 và thông tư 244 nên các thông tin so sánh trên báo cáo tài chính năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với số liệu tương ứng của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 do Bộ Tài chính ban hành.

2. 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 hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm;
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên hoặc không thu hồi được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá vốn và giá trị thuần có thể thực hiện được. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá vốn hàng tồn kho bao gồm giá mua cộng với chi phí vận chuyển, chi phí thu mua. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư

a. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới quyền sử dụng đất bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng và lệ phí trước bạ.

Đối với quyền sử dụng đất lâu dài thì không tính khấu hao. Đối với quyền sử dụng đất có thời hạn thì được tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 14 năm
- Phương tiện vận tải	7 năm
- Dụng cụ quản lý	05 – 08 năm

b. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao tương ứng với thời gian thuê đất tối đa 50 năm.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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”.

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận là giá trị được ước tính hợp lý về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả lập năm nay so với dự phòng phải trả lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Dự phòng bảo hành công trình xây lắp

Dự phòng bảo hành công trình xây lắp là dự phòng phần chi phí dự kiến cho công trình xây lắp đã bán, đã bàn giao cho người mua nhưng doanh nghiệp vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc cam kết với khách hàng. Dự phòng được lập cho công trình xây lắp có cam kết bảo hành. Tổng mức trích lập dự phòng bảo hành công trình xây lắp theo quy định đã cam kết với khách hàng nhưng tối đa không vượt quá 5% trên tổng giá trị công trình đối với công trình xây lắp.

10. Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại, được trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Lợi nhuận được ghi nhận là số lãi/(lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông chấp thuận và điều chỉnh hồi tố do những thay đổi về chính sách kế toán hay sai sót của các năm trước và sau khi đã trích lập các quỹ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

14. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

15. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, các khoản nợ vay, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản phải nộp nhà nước.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

16. Bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

13
ÔNG
NHIE
VU
INH
KIEM
AM
TP.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt	422.031.035	688.946.537
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.465.683.081	35.741.246
Cộng	1.887.714.116	724.687.783

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công trình	14.930.276.673	29.735.732.290
- Công An Phường 10 - Vũng Tàu	549.701.000	549.701.000
- BQLDA nhà hậu cần Công An Tỉnh BR-VT	-	512.296.117
- BQLDA Sở Xây Dựng - Hành Chính Tỉnh BR-VT	11.744.942.471	24.385.000.360
- Cục hải quan tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	2.635.633.202	4.288.734.813
Bất động sản	21.146.405.900	3.543.272.421
- Công ty CP TM Du lịch Vũng Tàu - Sài Gòn	18.896.363.000	
- Công ty TNHH Vũ Hà	853.200.000	853.200.000
- Các khách hàng mua đất 52G đường 30/04	407.730.000	407.730.000
- Các khách hàng mua chung cư 22 tầng Thùy Vân	989.112.900	2.282.342.421
Phải thu khách hàng khác	557.071.533	418.901.533
Cộng	36.633.754.106	33.697.906.244

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

3. Trả trước người bán ngắn hạn	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty CP Đầu Tư và Xây Lập VRC.1	2.499.433.496	2.499.433.496
Công ty CP Đầu Tư và Xây Lập VRC.2	1.024.758.466	-
CN Công ty CP DIC số 4 - Vinawindow	-	450.000.000
Trả trước cho người bán khác	541.855.258	520.355.258
Cộng	4.066.047.220	3.469.788.754

Trả trước người bán ngắn hạn là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu dự án (*)	3.015.046.596	3.015.046.596
Tạm ứng	2.143.018.564	781.141.553
Phải thu khác	205.441.806	335.701.602
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	90.426.192	-
- Các đối tượng khác	115.015.614	335.701.602
Cộng	5.363.506.966	4.131.889.751

(*) Khoản chi phí đầu tư dự án “khu Chợ tươi sống, siêu thị tại Trung tâm thương mại huyện Tân Thành”. Dự án này được bàn giao lại cho Nhà nước theo công văn số 8618 ngày 06/12/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc bàn giao đã hoàn tất ngày 14/01/2014 và hiện tại công ty đang chờ quyết định hỗ trợ đền bù từ cơ quan chức năng.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

5. Nợ xấu

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công Ty TNHH Vũ Hà	853.200.000	-	853.200.000	68.654.538
Công Ty TNHH Xây Dựng Hồng Long	334.353.398	-	334.353.398	-
Dương Bá Lập	176.498.000	-	176.498.000	-
Khác	344.514.593	-	219.433.060	-
Cộng	1.708.565.991	-	1.583.484.458	68.654.538

6. Hàng tồn kho

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Nguyên vật liệu	23.239.190	23.239.190
Công cụ dụng cụ	8.400.000	8.400.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	35.462.988.560	101.317.168.996
- Công trình	3.064.991.629	1.722.869.555
- Bất động sản	32.397.996.931	99.594.299.441
<i>Tổ hợp khách sạn – chung cư 172 Hoàng Hoa Thám</i>	-	67.425.639.335
<i>Dự án Trung tâm thương mại Tân Thành</i>	32.397.996.931	32.168.660.106
Cộng	35.494.627.750	101.348.808.186

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công cụ, dụng cụ	105.549.903	-
Cộng	105.549.903	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.207.571.687	90.000.000	333.594.994	1.631.166.681
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.207.571.687	90.000.000	333.594.994	1.631.166.681
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.099.620.967	90.000.000	327.632.494	1.517.253.461
Số tăng trong năm	37.873.188	-	5.962.500	43.835.688
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.137.494.155	90.000.000	333.594.994	1.561.089.149
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	107.950.720	-	5.962.500	113.913.220
Tại ngày cuối năm	70.077.532	-	-	70.077.532

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.221.634.681 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	10.600.753.005	126.750.000	10.727.503.005
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	(5.120.032.145)	-	(5.120.032.145)
Số dư cuối năm	5.480.720.860	126.750.000	5.607.470.860
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	624.130.920	79.218.750	703.349.670
Số tăng trong năm	89.161.560	31.687.500	120.849.060
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	713.292.480	110.906.250	824.198.730
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	9.976.622.085	47.531.250	10.024.153.335
Tại ngày cuối năm	4.767.428.380	15.843.750	4.783.272.130

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Cc Phan Chu Trinh VND	Chung cư Thùy Vân VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.383.058.198	16.007.143.718	20.390.201.916
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.383.058.198	16.007.143.718	20.390.201.916
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	876.611.640	1.654.071.518	2.530.683.158
Số tăng trong năm	175.322.328	640.285.752	815.608.080
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.051.933.968	2.294.357.270	2.530.683.158
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.506.446.558	14.353.072.200	17.859.518.758
Tại ngày cuối năm	3.331.124.230	13.712.786.448	17.043.910.678

11. Tài sản dở dang dài hạn.

a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn là giá trị đã đầu tư của dự án nhà ở Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị thu hồi bằng giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng khách sạn 3 sao tại 172 Hoàng Hoa Thám, Tp. Vũng Tàu và tại thời điểm 31/12/2015 công ty đã chuyển nhượng.

12. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư công ty con

	31/12/2015		01/01/2015	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.1	100%	6.000.000.000	100%	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.2	75,17%	4.510.000.000	66,7%	4.000.000.000
		10.510.000.000		10.000.000.000
Cộng				
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con		2.137.566.962		-
Giá trị thuần		8.372.433.038		10.000.000.000

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
CN Công ty CP Cửa Sổ Nhựa Châu Âu	337.001.790	337.001.790	337.001.790	337.001.790
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp VRC.2	-	-	5.053.537.651	5.053.537.651
Công ty TNHH Kim Khí Đông Phương	633.896.984	633.896.984	633.896.984	633.896.984
CN Công ty CP XD-VT và Thương Mại Miền Nam	-	-	399.349.999	399.349.999
Phải trả các đối tượng khác	334.223.049	334.223.049	795.310.563	795.310.563
Cộng	1.305.121.823	1.305.121.823	7.219.096.987	7.219.096.987

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Viện nghiên cứu và nuôi trồng Thủy Sản II	1.228.332.544	1.228.332.544
Chung cư Goldsea - 172 Hoàng Hoa Thám	-	500.000.000
Chung cư lô D Tân Thành	2.000.458.407	2.551.980.407
Người mua trả tiền trước khác	-	10.000
Cộng	3.228.790.951	4.280.322.951

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.350.680.505	9.415.506.516	1.019.871.019	11.746.316.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.300.895.099	-	-	1.300.895.099
Thuế thu nhập cá nhân	56.368.930	60.081.262	23.853.038	92.597.154
Thuế đất, tiền thuê đất	2.769.380.573	-	-	2.769.380.573
Cộng	7.477.325.107	9.475.587.778	1.043.724.057	15.909.188.828

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
3 căn khu nhà ở 24 Phan Chu Trinh	50.000.000	50.000.000
CT/Chung cư 22 Tầng 165A Đường Thùy Vân	2.083.050.719	2.213.756.901
Trích trước thuế quyền sử dụng đất 52G đường 30/4, phường 11, Vũng Tàu	1.183.689.271	1.183.689.271
Chung cư 16 tầng 145 Phan Chu Trinh	685.620.375	685.620.375
Cục thuế tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu - Phạt thuế	1.097.895.200	1.597.895.200
Chi phí lãi vay	3.175.305.016	6.426.744.692
Chi phí công trình Chi Cục Hải Quan Côn Đảo	-	29.511.356
Chi phí sửa chữa CT Hành Chính Tỉnh	4.990.007.158	6.631.901.360
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lấp VRC.1	2.727.272.727	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Lấp VRC.2	4.930.000.000	-
Chi phí phải trả khác	460.610.001	138.806.748
Cộng	21.383.450.467	18.957.925.903



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Bảo hiểm xã hội	-	-
Phải trả BQL bãi biển Thùy Vân	828.172.937	828.172.937
Phải trả tiền đặt cọc mua chung cư Gold sea	1.086.675.379	11.005.599.039
Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn	260.041.110	263.222.928
Trợ cấp thôi việc	452.227.395	213.619.833
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	4.011.104.284	4.539.072.444
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	-	3.114.942.614
Chi Phí Ban Quản Trị Chung Cư 22 Tầng	379.886.098	379.886.098
Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khoản lãi chậm nộp cổ phần hóa	2.007.814.158	-
Mượn tiền - Nguyễn Xuân Tịnh	-	1.000.000.000
Khác	463.945.936	327.050.573
Cộng	9.489.867.297	21.671.566.466

Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VII.1.

b. Dài hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phí bảo trì chung cư 22 tầng Thùy Vân	6.450.352.160	6.666.215.024
Nhận ký quỹ dài hạn	121.500.000	121.500.000
Cộng	6.571.852.160	6.787.715.024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

Ghi chú	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	7.581.725.890	7.581.725.890	44.033.384.520	102.530.874.414	66.079.215.784	66.079.215.784
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	7.300.000.000	7.300.000.000	7.300.000.000	51.278.492.599	51.278.492.599	51.278.492.599
- Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu (1)	7.300.000.000	7.300.000.000	7.300.000.000	22.424.981.398	22.424.981.398	22.424.981.398
- Ngân Hàng CP.TM.Ngoại Thương Vũng Tàu	-	-	-	28.853.511.201	28.853.511.201	28.853.511.201
Vay ngắn hạn cá nhân (2)	281.725.890	281.725.890	36.733.384.520	37.252.381.815	800.723.185	800.723.185
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu	-	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Vũng Tàu	-	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Cộng	7.581.725.890	7.581.725.890	44.033.384.520	129.530.874.414	93.079.215.784	93.079.215.784

(1) Vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/600347/HĐTD với tổng số tiền vay là 7,3 tỷ đồng để trả nợ; thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay là 9,5% và sẽ được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần; tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Công ty.

(2) Vay cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động; không xác định thời hạn vay; lãi suất vay 10% đến 12%/năm; lãi vay nhập gốc hàng tháng; nợ gốc và lãi trả 1 lần khi kết thúc hợp đồng vay; Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác từ vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	145.047.620.000	11.712.623.984	(2.327.289.872)	12.713.608.236	452.055.479	10.209.810.218	177.808.428.045
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	(5.290.121.847)	(5.290.121.847)
Giảm do lãi chậm nộp cổ phần hóa (*)						(2.007.814.158)	(2.007.814.158)
Tăng khác (**)	-	82.017.052	404.277.000	-	-	-	486.294.052
Số dư cuối năm	145.047.620.000	11.794.641.036	(1.923.012.872)	12.713.608.236	452.055.479	2.911.874.213	170.996.786.092

(*) Lợi nhuận chưa phân phối giảm 2.007.814.158 đồng do sử dụng để bù đắp cho khoản lãi chậm nộp cổ phần hóa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp theo Công văn số 1468/ĐTKDV-TCKT ngày 29/05/2015 của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và sử dụng Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp bù đắp theo Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/05/2012 của Thủ tướng Chính phủ.

(**) Tăng khác là khoản đơn vị dùng cổ phiếu quỹ để hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông thiểu số của công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2, phần thặng dư là chênh lệch giữa giá trị hoán đổi và mệnh giá.

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2015 VND	%	01/01/2015 VND	%
Vốn góp của Nhà nước	11.838.330.000	8,16	11.838.330.000	8,16
Vốn góp của các đối tượng khác	133.209.290.000	91,84	133.209.290.000	91,84
Cộng	145.047.620.000	100	145.047.620.000	100

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c. Cổ phiếu

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.504.762	14.504.762
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.504.762	14.504.762
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(242.620)	(293.620)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(242.620)	(293.620)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.262.142	14.211.142
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	14.262.142	14.211.142

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/cp

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động chuyên nhượng bất động sản	120.000.000.000	13.181.818.183
Doanh thu hoạt động xây dựng	10.896.012.886	29.100.241.871
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.152.646.251	1.138.193.183
Doanh thu khác	1.224.954.545	-
Cộng	133.273.613.682	43.420.253.237

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động chuyên nhượng bất động sản	113.065.950.911	6.373.234.366
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.666.670.697	19.045.879.898
Giá vốn cho thuê bất động sản	815.608.080	819.211.278
Giá vốn hoạt động khác	1.181.163.946	-
Cộng	125.729.393.634	26.238.325.542

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	47.003.515	2.346.872
Lãi khách hàng chậm thanh toán	55.595.662	114.640.810
Lãi tiền bán chứng khoán	-	60.292.000
Cộng	102.599.177	177.279.682

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	5.298.102.311	11.783.729.330
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	2.137.566.962	-
Cộng	7.435.669.273	11.783.729.330

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới bán dự án Cụm cảng Phú Mỹ	-	696.150.038
Chi phí môi giới bán dự án 172 HHT	2.011.858.992	-
Cộng	2.011.858.992	696.150.038

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.899.999.119	2.722.674.374
Chi phí vật liệu quản lý	19.960.799	70.231.911
Chi phí đồ dùng văn phòng	61.796.866	12.987.250
Chi phí khấu hao	164.684.748	193.087.188
Thuế, phí, lệ phí	3.080.000	15.293.552
Chi phí dự phòng	193.736.071	(5.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	424.203.491	237.692.329
Chi phí bằng tiền khác	732.739.821	453.324.655
Cộng	3.500.200.915	3.700.291.259



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản	6.076.546	4.545.455
Thu tiền điện, nước chung cư cho thuê	-	229.107.292
Xử lý chênh lệch công nợ	5.293.275	-
Cộng	11.369.821	233.652.747

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản nộp phạt	254.806	521.911.918
Thanh lý tài sản	326.907	312.500
Chi tiền điện, nước chung cư cho thuê	-	144.124.710
Cộng	581.713	666.349.128

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.312.051.143	13.095.323.482
Chi phí nhân công	6.683.541.114	6.452.085.435
Chi phí khấu hao TSCĐ	980.292.828	1.012.298.466
Chi phí dự phòng	193.736.071	7.305.190.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	914.715.991	2.339.380.569
Chi phí bằng tiền khác	51.412.553.716	809.056.102
Cộng	67.496.890.863	31.013.334.662

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 22% trên thu nhập chịu thuế

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.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoạt động chuyển nhượng BĐS		
Lợi nhuận kế toán (a)	(2.999.831.059)	(9.052.604.905)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (b)	-	-
Thu nhập chịu thuế (c) = (a) + (b)	(2.999.831.059)	(9.052.604.905)
Chuyển lỗ kỳ trước (d)	-	(216.940.587)
Thu nhập tính thuế (e) = (c) + (d)	(2.999.831.059)	(9.269.545.492)
Hoạt động xây lắp và khác		
Lợi nhuận kế toán (e)	(2.290.290.788)	9.798.945.274
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) (f)	-	878.137.761
Thu nhập chịu thuế TNDN (g) = (e) + (f)	(2.290.290.788)	10.677.083.035
Tổng thu nhập chịu thuế (sau khi bù trừ lãi/(lỗ) giữa hai hoạt động) (h) = (c) + (g)	(5.290.121.847)	1.407.537.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i) = (h) x 22%	-	309.658.259

(h): Theo hướng dẫn tại điểm 2, Điều 4, Chương II, thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 về luật thuế thu nhập doanh nghiệp: “Số lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cho thuê bất động sản được bù trừ với lãi hoạt động sản xuất kinh doanh”

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Lương Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thành viên Hội đồng Quản trị	416.000.000	306.500.000
Ban Tổng Giám đốc	376.957.727	304.693.000
Ban kiểm soát	107.900.000	85.600.000
Cộng	900.857.727	696.793.000

Trong năm 2015, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Thuê xe	25.200.000
		Trả lãi vay	418.227.359
		Trả tiền vay	944.391.280
		Thu tiền điện	1.640.217
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Vay tiền	395.000.000
		Trả tiền vay	8.867.025.681
		Trả lãi vay	41.207.177
		Thu tiền điện	4.846.302

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	Công ty con	Trả trước người bán	2.499.433.496
		Phải trả nợ vay	(4.011.104.284)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	Công ty con	Trả trước người bán	1.024.758.466
		Phải thu nợ vay	90.426.192

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và xây dựng.
Thông tin kết quả kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động xây dựng	Hoạt động cho thuê	Hoạt động chuyển nhượng BĐS	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần (1)	10.896.012.886	1.152.646.251	120.000.000.000	1.338.923.543	133.387.582.680
Chi phí trực tiếp (2)	(10.666.670.697)	(815.608.080)	(115.077.809.903)	(1.181.745.659)	(127.741.834.339)
Chi phí phân bổ (3)	(718.705.770)	(76.029.051)	(8.003.568.405)	(2.137.566.962)	(10.935.870.188)
- Chi phí quản lý	(285.920.425)	(30.246.395)	(3.184.034.095)		(3.500.200.915)
- Chi phí tài chính	(432.785.345)	(45.782.656)	(4.819.534.310)	(2.137.566.962)	(7.435.669.273)
Lợi nhuận trước thuế	(489.363.581)	261.009.120	(3.081.378.308)	(1.980.389.078)	(5.290.121.847)
Thuế TNDN	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế (1)+(2) +(3)	(489.363.581)	261.009.120	(3.081.378.308)	(1.980.389.078)	(5.290.121.847)

Ghi chú : Công ty không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác cũng như giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh trong khu vực thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Kỳ kế toán báo cáo công ty chỉ phát sinh doanh thu ở khu vực và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

b. Rủi ro tín dụng

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

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TThông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống VND	Từ 01 đến 05 năm VND	Cộng VND
Số cuối năm	58.898.145.256	6.571.852.160	65.469.997.416
Các khoản vay	7.581.725.890	-	7.581.725.890
Phải trả người bán	1.305.121.823	-	1.305.121.823
Người mua trả tiền trước	3.228.790.951	-	3.228.790.951
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.909.188.828	-	15.909.188.828
Chi phí phải trả	21.383.450.467	-	21.383.450.467
Phải trả khác	9.489.867.297	6.571.852.160	16.061.719.457
Số đầu năm	125.685.453.198	33.787.715.024	159.473.168.222
Các khoản vay	66.079.215.784	27.000.000.000	93.079.215.784
Phải trả người bán	7.219.096.987	-	7.219.096.987
Người mua trả tiền trước	4.280.322.951	-	4.280.322.951
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.477.325.107	-	7.477.325.107
Chi phí phải trả	18.957.925.903	-	18.957.925.903
Phải trả khác	21.671.566.466	6.787.715.024	28.459.281.490

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

d. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

e. Giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 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 cũng yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá 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.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội – CN Thành phố Hồ Chí Minh. Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

2138
CÔNG
NHIỆM
VỤ T
KINH K
KIỂM T
AM V
TP, H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

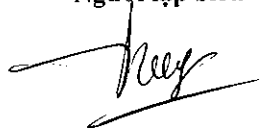
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu trên Bảng Cân đối kế toán	31/12/2014	31/12/2014	Chênh lệch
	Phân loại lại	Trước phân loại	
Phải thu khách hàng	-	33.697.906.244	(33.697.906.244)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	33.697.906.244	-	33.697.906.244
Trả trước cho người bán	-	3.469.788.754	(3.469.788.754)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.469.788.754	-	3.469.788.754
Tài sản ngắn hạn khác	-	847.141.553	(847.141.553)
Các khoản phải thu khác	-	3.284.748.198	(3.284.748.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.131.889.751	-	4.131.889.751
Hàng tồn kho	101.348.808.186	227.350.606.578	(126.001.798.392)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	126.001.798.392	-	126.001.798.392
Phải trả người bán	-	7.219.096.987	(7.219.096.987)
Phải trả người bán ngắn hạn	7.219.096.987	-	7.219.096.987
Người mua trả tiền trước	-	4.280.322.951	(4.280.322.951)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.280.322.951	-	4.280.322.951
Chi phí phải trả	-	18.957.925.903	(18.957.925.903)
Chi phí phải trả ngắn hạn	18.957.925.903	-	18.957.925.903
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	21.671.566.466	(21.671.566.466)
Phải trả ngắn hạn khác	21.671.566.466	-	21.671.566.466
Vay và nợ ngắn hạn	-	66.079.215.784	(66.079.215.784)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	66.079.215.784	-	66.079.215.784
Vay và nợ dài hạn	-	27.000.000.000	(27.000.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	27.000.000.000	-	27.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	12.713.608.236	10.704.519.224	2.009.089.012
Quỹ dự phòng tài chính	-	2.009.089.012	(2.009.089.012)

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm 2015 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Trần Thị Thúy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thúy



Nguyễn Văn Chính

Vũng Tàu, Ngày 29 tháng 03 năm 2016