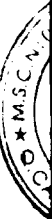


SCIC Chi nhánh phía Nam	
ĐẾN	04-05-2016
Số CV đến:.....	1505.....

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	4 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 28

ĐƯỢC
KIỂM
TOÁN
CH
C
R

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long hân hạnh đệ trình báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vinh Long (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần Nhà nước được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Vĩnh Long và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 1500174574 vào ngày 01 tháng 9 năm 2004 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 5 số 1500174574 vào ngày 18 tháng 09 năm 2015.

Văn phòng của Công ty được đặt số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch		
Ông Trần Hữu Liêm	Thành viên		22/08/2015
Ông Trương Quốc Bình	Thành viên	22/08/2015	
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên		

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Mai Khanh	Trưởng ban		09/10/2015
Ông Lê Nguyễn Phước Chân	Thành viên		22/08/2015
Ông Nguyễn Tấn Đạt	Trưởng ban	09/10/2015	
Bà Trương Lệ Chi	Thành viên	22/08/2015	

Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Long	Phó Tổng Giám đốc	13/10/2015

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Dương Minh Trung	Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ông DƯƠNG MINH TRUNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2016

002
TY
HỮU HẠN
ÁN
NAM
NH
C
P.CAN

Số: 060/2016/BCKT-CT.00030

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2016, từ trang 4 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 Địa Ốc Vĩnh Long tại ngày 31 tháng 12 năm 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.



TRANG ĐẮC NHA

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2013-009-1

LÊ THANH VŨ

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2734-2013-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHÁNH CẦN THƠ

Thành phố Cần Thơ, ngày 28 tháng 03 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		73.783.311.733	74.525.984.421
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.084.172.403	1.572.392.425
Tiền	111		8.084.172.403	1.572.392.425
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.010.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	1.010.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.708.148.042	21.079.965.029
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	8.746.304.463	10.407.433.202
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.188.899.834	1.199.399.834
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	14.014.632.498	13.295.899.683
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(4.241.688.753)	(3.822.767.690)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		45.935.771.470	50.830.420.601
Hàng tồn kho	141	5.7	46.467.612.194	50.830.420.601
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(531.840.724)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		55.219.818	33.206.366
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		55.219.818	17.052.523
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	-	16.153.843
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

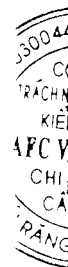
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.186.284.293	2.368.136.041
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		1.985.403.497	2.155.865.049
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	1.985.403.497	2.155.865.049
- Nguyên giá	222		4.388.594.595	4.347.654.595
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.403.191.098)	(2.191.789.546)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		200.000.000	200.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		200.000.000	200.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		880.796	12.270.992
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	880.796	12.270.992
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		75.969.596.026	76.894.120.462



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

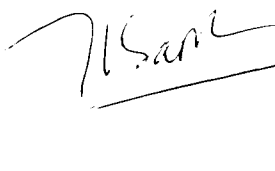
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		46.127.007.961	50.839.717.510
Nợ ngắn hạn	310		40.793.907.961	45.006.617.510
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	483.886.369	466.245.014
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	9.678.440.000	955.000.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	5.13	5.111.091.006	5.808.627.516
Phải trả người lao động	314		1.281.597.510	1.205.503.549
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	11.670.407.808	8.445.661.037
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15.1	7.918.991.921	13.277.415.604
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	4.472.957.008	14.752.853.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.17	176.536.339	95.311.790
Nợ dài hạn	330		5.333.100.000	5.833.100.000
Phải trả dài hạn khác	337	5.15.2	5.333.100.000	5.333.100.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	500.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		29.842.588.065	26.054.402.952
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	29.842.588.065	26.054.402.952
Vốn góp của chủ sở hữu	411		26.535.500.000	22.890.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		26.535.500.000	22.890.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		(391.975.913)	(342.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.333.557.457	2.333.557.457
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.365.506.521	1.172.845.495
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.365.506.521	1.172.845.495
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		75.969.596.026	76.894.120.462



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu



ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, TP. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	2015	2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	28.635.430.931	26.072.467.391
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.3	-	-
Doanh thu thuần	10		28.635.430.931	26.072.467.391
Giá vốn hàng bán	11	6.2	20.150.963.192	18.665.995.186
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		8.484.467.739	7.406.472.205
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	310.594.610	86.756.253
Chi phí tài chính	22	6.4	2.733.251.053	1.868.238.431
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.078.038.076</i>	<i>1.781.155.470</i>
Chi phí bán hàng	25	6.5	328.599.768	84.151.996
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	3.979.929.134	3.377.716.462
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.753.282.394	2.163.121.569
Thu nhập khác	31	6.7	39.946.456	19.207.498
Chi phí khác	32		9.053.511	333.804.966
Lợi nhuận khác	40		30.892.945	(314.597.468)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.784.175.339	1.848.524.101
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.13	418.668.818	675.678.606
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.365.506.521	1.172.845.495
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	907	1.395
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

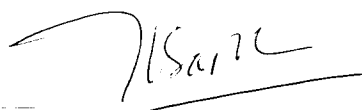
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	Mã số	2015	2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.784.175.339	1.848.524.101
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	211.401.552	183.250.536
Các khoản dự phòng	03	950.761.787	145.832.652
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(73.529.610)	(86.756.253)
Chi phí lãi vay	06	1.078.038.076	1.781.155.470
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.950.847.144	3.872.006.506
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	969.049.767	9.361.016.111
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.362.808.407	8.251.283.424
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	12.616.749.164	(12.951.918.144)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(26.777.099)	44.988.156
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.078.038.076)	(1.781.155.470)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.906.248.585)	(1.339.032.336)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(38.360.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	18.850.030.722	5.457.188.247
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(40.940.000)	(422.265.455)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.010.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	73.529.610	86.756.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.042.589.610	(335.509.202)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(49.975.913)	-
Tiền thu từ đi vay	33	4.684.611.008	12.445.345.500
Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.464.507.000)	(17.944.662.500)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.550.968.449)	(984.191.273)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(13.380.840.354)	(6.483.508.273)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	6.511.779.978	(1.361.829.228)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.572.392.425	2.934.221.653
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	8.084.172.403	1.572.392.425



PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu



ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long là công ty cổ phần.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 so sánh được với số liệu tương ứng của năm tài chính trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng số nhân viên của Công ty là 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 là 57 người).

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.3 Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

4.7 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

15 – 25 năm
08 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.8 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.10 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.11 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 kết thúc năm tài chính.
- 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

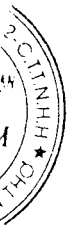
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.13 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.15 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty và đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty và đối tượng	Quan hệ
Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long	Cổ đông lớn
Thành viên hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	217.130.012	278.482.643
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – VND	7.867.042.391	1.293.909.782
	8.084.172.403	1.572.392.425

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu các bên liên quan	-	-
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	156.820.126	
Phải thu các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	8.589.484.337	10.407.433.202
	8.746.304.463	10.407.433.202

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Trả trước cho người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	1.188.899.834	1.199.399.834
	1.188.899.834	1.199.399.834

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu xí nghiệp tiền tạm ứng công trình	10.539.885.918	-	9.779.384.008	-
Phải thu tiền tạm ứng công tác	64.433.000	-	83.225.000	-
Phải thu ký quỹ ký, cược	3.750.000	-	3.750.000	-
Phải thu nợ khó đòi	3.379.481.700	3.379.481.700	3.379.564.762	3.379.564.762
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	27.081.880	-	49.975.913	-
	14.014.632.498	3.379.481.700	13.295.899.683	3.379.564.762

5.5 Nợ xấu

	31/12/2015			01/01/2015		
	Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Các tổ chức và cá nhân khác						
Phải thu các khách hàng khác	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.211.857.202	349.650.149	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	550.427.306	108.224.377
Phải thu khác	Trên 3 năm	3.379.481.700	-	Trên 3 năm	3.380.564.761	-
		4.591.338.902	349.650.149		3.930.992.067	108.224.377

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn VND
Tại ngày 01/01/2015	(3.822.767.690)
Trích lập dự phòng bổ sung	(418.921.063)
Tại ngày 31/12/2015	(4.241.688.753)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.091.553.605		9.303.617.963	-
Thành phẩm bất động sản	37.376.058.589	(531.840.724)	41.526.802.638	-
	46.467.612.194	(531.840.724)	50.830.420.601	-

Trong đó Thành phẩm bất động sản đã thế chấp đảm bảo các khoản vay với giá trị là 46.467.612.194 VND.

5.7 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 01/01/2015	3.556.249.100	-	791.405.495	4.347.654.595
Mua sắm trong năm	-	40.940.000	-	40.940.000
Vào ngày 31/12/2015	3.556.249.100	40.940.000	791.405.495	4.388.594.595
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2015	1.808.573.991	-	383.215.555	2.191.789.546
Khấu hao trong năm	169.175.021	-	42.226.531	211.401.552
Vào ngày 31/12/2015	1.977.749.012	-	425.442.086	2.403.191.098
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2015	1.747.675.109	-	408.189.940	2.155.865.049
Vào ngày 31/12/2015	1.578.500.088	40.940.000	365.963.409	1.985.403.497

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2015	-	-	369.140.040	369.140.040
Tại ngày 31/12/2015	-	-	369.140.040	369.140.040

5.8 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	200.000.000	-	200.000.000	-	-	-

Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Công ty trình bày giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác theo giá gốc trừ giá trị dự phòng của khoản đầu tư.

5.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả các nhà cung cấp khác		
Các nhà cung cấp khác	483.886.369	466.245.014
	483.886.369	466.245.014

5.10 Người mua trả tiền trước

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Ông Trương Hữu Nghị	1.614.050.000	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh	1.082.050.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.982.340.000	955.000.000
	9.678.440.000	955.000.000

5.11 Thuế

	01/01/2015		Số phát sinh trong năm		31/12/2015
	Phải nộp VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.147.864.376	-	2.066.185.382	(1.416.611.248)	2.797.438.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.997.096.176	-	418.668.818	(1.906.248.585)	1.509.516.409
Thuế thu nhập cá nhân		(16.153.843)	27.094.961	(7.041.995)	3.899.123
Thuế nhà đất		-	4.391.400	(4.391.400)	-
Các loại thuế khác	663.666.964	-	136.570.000	-	800.236.964
	5.808.627.516	(16.153.843)	2.652.910.561	(3.334.293.228)	5.111.091.006

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 5% và 10%.

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	2015 VND	2014 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.784.175.339	1.848.524.101
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	1.903.040.084	3.071.266.391
Lỗ hoạt động khác	(118.864.745)	(1.222.742.290)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	714.146.310
Thu nhập tính thuế	1.903.040.084	3.071.266.391
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	418.668.818	675.678.606

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Thuế nhà đất

Tiền thuế đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Trích trước chi phí xây lắp, thiết kế	11.431.540.777	8.086.402.101
Chi phí phải trả khác	238.867.031	359.258.936
	11.670.407.808	8.445.661.037

5.13 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.13.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả các bên liên quan		
Tổng Công ty và Kinh doanh Vốn Nhà Nước - Cổ tức phải trả	-	3.724.662.631
Tổng Công ty và Kinh doanh Vốn Nhà Nước - Phải trả cổ phần hóa	1.000.000.000	1.434.255.608
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long - Cổ tức phải trả	-	388.683.237

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Tài sản thừa chờ xử lý	1.091.879.208	1.091.879.208
Kinh phí công đoàn	12.102.761	9.318.521
Bảo hiểm xã hội	-	48.790.512
Bảo hiểm y tế	-	18.895.976
Bảo hiểm thất nghiệp	885.599	8.507.575
Phải trả cổ tức	26.948.139	1.054.509.774
Phải trả xí nghiệp trực thuộc công trình chưa quyết toán	5.784.831.714	5.445.592.150
Phải trả cổ phần thu hộ	-	49.975.913
Phải trả khác	2.344.500	2.344.499
	7.918.991.921	13.277.415.604

5.13.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long - vốn góp liên doanh (*)	5.333.100.000	5.333.100.000

(*) Đây là khoản vốn góp liên doanh của Công ty Cổ Phần Cảng Vĩnh Long đầu tư vào khu Long Phước.

5.14 Vay và nợ thuê tài chính 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
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Ngân hàng BIDV – Vĩnh Long	3.972.957.008	3.972.957.008	12.752.853.000	12.752.853.000
Ngân hàng MHB – Vĩnh Long	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
	4.472.957.008	4.472.957.008	14.752.853.000	14.752.853.000

Thông tin chi tiết về khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

	31/12/2015			01/01/2015		
	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn Tháng	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn Tháng	Giá trị VND
Ngân hàng BIDV – Vĩnh Long	9,8	12	3.972.957.008	8,5 - 9	12	12.752.853.000
Ngân hàng MHB – Vĩnh Long			-	9	12	1.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Ngân hàng MHB – Vĩnh Long)	13	12	500.000.000	13	12	500.000.000
			4.472.957.008			14.752.853.000

Khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng tài sản là thành phẩm bất động sản (Xem thuyết minh số 5.6).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	01/01/2015	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2015
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	14.252.853.000	4.684.611.008	-	(14.964.507.000)	3.972.957.008
Vay dài hạn đến hạn trả	500.000.000	-	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000
	14.752.853.000	4.684.611.008	500.000.000	(15.464.507.000)	4.472.957.008

5.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2015	Trích lập quỹ	Nhận tiền ban thi đua khen thưởng	Sử dụng quỹ	31/12/2015
	VND	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	64.552.857	58.642.274	2.300.000	-	125.495.131
Quỹ phúc lợi	30.758.933	58.642.275	-	(38.360.000)	51.041.208
	95.311.790	117.284.549	2.300.000	(38.360.000)	176.536.339

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

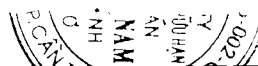
5.16 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.16.1 Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2014	22.890.000.000	(342.000.000)	1.582.160.732	628.372.815	1.230.239.091	25.988.772.638
Lãi trong năm 2014	-	-	-	-	1.172.845.495	1.172.845.495
Phân bổ vào các quỹ	-	-	61.511.955	61.511.955	(123.023.910)	-
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(123.023.908)	(123.023.908)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(984.191.273)	(984.191.273)
Số dư tại ngày 31/12/2014	22.890.000.000	(342.000.000)	1.643.672.687	689.884.770	1.172.845.495	26.054.402.952
Phân loại lại số dư đầu năm (*)	-	-	689.884.770	(689.884.770)	-	-
Số dư tại ngày 01/01/2015	22.890.000.000	(342.000.000)	2.333.557.457	-	1.172.845.495	26.054.402.952
Phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận	1.053.094.019	-	-	-	(1.053.094.019)	-
Phát hành cổ phiếu từ cổ tức phải trả	2.592.405.981	-	-	-	-	2.592.405.981
Lãi trong năm 2015	-	-	-	-	1.365.506.521	1.365.506.521
Phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(117.284.549)	(117.284.549)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.466.927)	(2.466.927)
Mua cổ phiếu Công ty	-	(49.975.913)	-	-	-	(49.975.913)
Số dư tại ngày 31/12/2015	26.535.500.000	(391.975.913)	2.333.557.457	-	1.365.506.521	29.842.588.065

(*) Công ty phân loại lại số dư đầu năm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Năm 2015 Công ty phân phối lợi nhuận năm 2014 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 22/08/2015.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

5.16.2 Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

Cổ đông	31/12/2015		01/01/2015	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Đầu Tư Và Kinh Doanh Vốn Nhà Nước	19.377.700.000	73,03	16.671.900.000	72,83
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	2.022.400.000	7,62	1.740.000.000	7,60
Cổ phiếu quỹ	413.300.000	1,56	432.000.000	1,89
Các cổ đông khác	4.722.100.000	17,79	4.046.100.000	17,68
	26.535.500.000	100	22.890.000.000	100

5.16.3 Cổ phiếu

	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	265.355	228.900
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	265.355	228.900
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	4.133	3.420
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	261.222	225.480
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 100.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

5.16.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm 2015 Công ty phân phối lợi nhuận năm 2014 theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 22/08/2015 như sau:

	VND
Phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận chưa phân phối	1.053.094.019
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	117.284.549
Chia cổ tức	2.466.927
	1.172.845.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu****6.1.1 Tổng doanh thu**

	2015 VND	2014 VND
Doanh thu bán hàng	628.495.908	602.613.927
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.886.854.450	5.796.092.264
Doanh thu bất động sản	26.021.759.666	19.516.886.307
Doanh thu khác	98.320.907	156.874.893
	28.635.430.931	26.072.467.391

6.1.2 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt.

	2015 VND	2014 VND
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	153.504.659	-

6.2 Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND
Giá vốn hàng bán	631.404.998	598.000.732
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.751.720.545	5.523.596.746
Giá vốn bất động sản	17.187.830.561	12.455.698.725
Giá vốn khác	48.166.364	88.698.983
Chi phí dự phòng	531.840.724	-
	20.150.963.192	18.665.995.186

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	47.700.953	74.090.253
Cổ tức được chia	25.828.657	-
Lãi bán hàng trả chậm	237.065.000	12.666.000
	310.594.610	86.756.253

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Chi phí lãi vay	1.078.038.076	1.781.155.470
Chi phí lãi nộp chậm tiền thuế	1.655.212.977	87.082.961
	2.733.251.053	1.868.238.431

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6.5 Chi phí bán hàng

	2015 VND	2014 VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.226.524	14.075.508
Chi phí găng đồng hồ nước	71.941.509	-
Các chi phí khác	214.431.735	70.076.488
	328.599.768	84.151.996

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.721.253.510	2.559.917.438
Chi phí khấu hao tài sản cố định	169.175.028	169.175.028
Chi phí dự phòng	418.921.063	145.832.652
Các chi phí khác	670.579.533	502.791.344
	3.979.929.134	3.377.716.462

6.7 Thu nhập khác

	2015 VND	2014 VND
Thu vận chuyển	29.345.474	-
Thu nhập khác	10.600.982	19.207.498
	39.946.456	19.207.498

6.8 Chi phí khác

	2015 VND	2014 VND
Các khoản phạt về thuế	-	315.898.300
Chi phí khác	9.053.511	17.906.666
	9.053.511	333.804.966

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2015 VND	2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.365.506.521	1.172.845.495
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(117.284.549)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.365.506.521	1.055.560.946
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân năm		225.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		4.681

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.338.308.804	5.273.393.569
Chi phí nhân công	5.284.763.958	6.179.914.491
Chi phí khấu hao tài sản cố định	211.401.552	183.250.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.090.909	493.455.124
Chi phí khác	1.366.782.931	505.178.376
	11.210.348.154	12.635.192.096

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, Công ty đã phát hành cổ phiếu từ cổ tức phải trả và lợi nhuận chưa phân phối trị giá 3.645.500.000 VND.

7.2 Tiền thu từ đi vay

	2015 VND	2014 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	4.684.611.008	12.445.345.500

7.3 Tiền trả nợ gốc vay

	2015 VND	2014 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(15.464.507.000)	(17.944.662.500)

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC**8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong thuyết minh ở Mục 6.1.2. Công ty không phát sinh các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong thuyết minh ở Mục 5.2

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	2015 VND	2014 VND
Tiền lương, thưởng	325.178.000	327.656.573
Các khoản khác	119.400.000	119.400.000
	444.578.000	447.056.573

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm 2015, không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các các bên liên quan khác được trình bày trong thuyết minh ở Mục 5.13

Cam kết bảo lãnh

Tại ngày kết thúc kỳ tài chính, Công ty không có cam kết bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho các bên liên quan khác.

8.2 Số liệu so sánh

8.2.1 Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Theo đó một số chỉ tiêu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán đã được phân loại cho phù hợp với quy định của Thông tư 200 hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp.

8.2.2 Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn khác	136	13.208.924.683	86.975.000	13.295.899.683	(i)
Tài sản ngắn hạn khác	155	86.975.000	(86.975.000)	-	(i)
Phải trả ngắn hạn khác	319	18.610.515.604	(5.333.100.000)	13.277.415.604	(i)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Số 91 – 93 đường Phạm Thái Bường, phường 4, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh VND	Các điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND	Ghi chú
Phải trả dài hạn khác	337	-	5.333.100.000	5.333.100.000	(i)
Quỹ đầu tư phát triển	418	1.643.672.687	689.884.770	2.333.557.457	(i)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.202	(521)	4.681	(i)

(i) Phân loại lại theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8.4 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2015	2014
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)			
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	97,12	96,92
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	2,88	3,08
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)			
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	60,72	66,12
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	39,28	33,88
2. Khả năng thanh toán (lần)			
2.1 Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,20	0,03
2.2 Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,81	1,48
2.3 Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,65	1,51
3. Tỷ suất sinh lời (%)			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận / Doanh thu thuần			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Doanh thu thuần	%	6,23	7,09
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	4,77	4,50
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / Tổng tài sản	%	2,35	2,40
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	1,80	1,53
3.3 Tỷ suất lợi nhuận trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	5,15	5,12

PHÙNG THỊ KIỀU OANH
Người lập biểu

ĐỖ THỊ MAI KHANH
Kế toán trưởng



TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM
Tổng Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 28 tháng 03 năm 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG
VINH LONG REAL ESTATE JOINT - STOCK COMPANY

Trụ sở: 91- 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, TP. Vĩnh Long
Tel: 070.3823759 - Fax : 070.3833285 - Email: cophandiaocvl@vnn.vn
Website: www.diaocvinhlong.info

EF894268546VN



g45

Kính gửi:

SCIC - CHI NHÁNH PHÍA NAM
Số 16 Trương Định, phường 6, quận 3, TPHCM