

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Quý 04 năm 2015**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>970.592.773.369</b>	<b>890.312.227.433</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>105.641.675.359</b>	<b>449.711.894.578</b>
1. Tiền	111		4.021.675.359	3.375.075.649
2. Các khoản tương đương tiền	112		101.620.000.000	446.336.818.929
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>503.000.000.000</b>	<b>182.519.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		503.000.000.000	
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			182.519.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>69.797.907.849</b>	<b>69.919.499.627</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	28.457.434.930	36.158.554.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	10.715.105.928	23.676.288.839
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	30.625.366.991	10.084.655.999
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>289.223.497.895</b>	<b>186.636.877.436</b>
1. Hàng tồn kho	141		291.238.672.295	188.652.051.836
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>2.929.692.266</b>	<b>1.524.955.792</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.160.297	2.465.236
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.908.531.969	1.522.490.556
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.139.613.788</b>	<b>65.494.926.654</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>25.603.507.477</b>	<b>20.602.035.677</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	25.603.507.477	20.602.035.677
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>254.442.034</b>	<b>491.170.632</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	107.711.123	295.162.981
- Nguyên giá	222		1.715.147.914	1.715.147.914
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.607.436.791)	(1.419.984.933)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	146.730.911	196.007.651
- Nguyên giá	228		246.383.660	246.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(99.652.749)	(50.376.009)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>30.662.433.517</b>	<b>39.354.127.578</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	30.662.433.517	39.354.127.578
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>3.236.520.000</b>	<b>4.674.402.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.236.520.000	12.625.213.290
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			(7.950.811.290)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.11</b>	<b>9.382.710.760</b>	<b>373.190.767</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.548.198.938	373.190.767
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		834.511.822	
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1.039.732.387.157</b>	<b>955.807.154.087</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**Quý 04 năm 2015**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>119.815.610.656</b>	<b>37.461.424.402</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>118.679.610.656</b>	<b>37.425.424.402</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	12.117.416.483	7.619.618.794
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	343.000.000	2.650.790.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	2.883.188.581	2.421.486.675
4. Phải trả người lao động	314		1.934.059.539	862.411.288
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		83.451.182.204	
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.4	17.395.547.330	23.848.636.349
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		555.216.519	22.480.519
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.136.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	1.136.000.000	36.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>919.916.776.501</b>	<b>918.345.729.685</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14.1</b>	<b>919.916.776.501</b>	<b>918.345.729.685</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	518.258.340.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>900.000.000.000</i>	<i>518.258.340.000</i>
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	381.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.351.256.872	18.521.870.056
<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>194.783.784</i>	<i>122.394</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>18.156.473.088</i>	<i>18.521.747.662</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.039.732.387.157</b>	<b>955.807.154.087</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Hiền



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**Quý 04 năm 2015**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15		7.625.173.406	10.605.065.570	12.063.163.748
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>-</b>	<b>7.625.173.406</b>	<b>10.605.065.570</b>	<b>12.063.163.748</b>
4. Giá vốn hàng bán	11			(1.983.812.715)	10.285.446.498	2.229.456.305
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		<b>-</b>	9.608.986.121	319.619.072	9.833.707.443
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	14.464.464.107	3.242.893.123	32.597.750.907	21.627.170.037
7. Chi phí tài chính	22	V.17		779.463.000	214.083.334	1.020.255.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23				214.083.334	-
8. Chi phí bán hàng	25	V.18	566.769.930	1.050.327.163	1.667.915.576	2.040.634.607
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	3.528.859.936	2.244.056.411	8.720.061.807	6.842.666.966
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>10.368.834.241</b>	<b>8.778.032.670</b>	<b>22.315.309.262</b>	<b>21.557.320.907</b>
11. Thu nhập khác	31	V.20	4.675.476.379	1.423.098.074	6.834.575.291	4.905.634.675
12. Chi phí khác	32	V.21	3.877.399.756	321.926.994	4.362.934.245	1.720.434.419
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>798.076.623</b>	<b>1.101.171.080</b>	<b>2.471.641.046</b>	<b>3.185.200.256</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>11.166.910.864</b>	<b>9.879.203.750</b>	<b>24.786.950.308</b>	<b>24.742.521.163</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.797.237.065	2.152.843.670	6.264.989.042	5.422.773.501
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(363.168.522)		(834.511.822)	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>8.732.842.321</b>	<b>7.726.360.080</b>	<b>19.356.473.088</b>	<b>19.319.747.662</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		97	149	254	357
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		97	149	254	357

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Mai

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Kế toán trưởng



Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc




Nguyễn Quang Hiển

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Quý 04 năm 2015**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		108.250.663.975	32.409.848.458
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(109.748.422.543)	(71.815.692.636)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.004.418.883)	(14.951.899.650)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(214.083.334)	
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(5.675.810.705)	(5.470.890.334)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		513.762.346.050	29.833.134.048
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(902.944.172.114)	(9.177.532.920)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(409.573.897.554)</b>	<b>(39.173.033.034)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(327.643.946)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(303.000.000.000)	(182.519.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		182.519.000.000	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000.000)	(4.986.311.144)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.003.601.000.000	22.239.755.443
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.723.422.968	11.321.425.639
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(101.156.577.032)</b>	<b>(154.271.774.008)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)**

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Quý 04 năm 2015**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2015	Năm 2014
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		381.741.660.000	380.000.000.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(200.000.000.000)	
3. Tiền thu từ đi vay	33		189.000.000.000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(189.000.000.000)	
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.081.404.633)	(17.268.339.386)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>166.660.255.367</b>	<b>362.731.660.614</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(344.070.219.219)</b>	<b>169.286.853.572</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>449.711.894.578</b>	<b>280.425.041.006</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>105.641.675.359</b>	<b>449.711.894.578</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Dương Minh Dũng

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Hiên

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 năm 2015

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (Tên cũ: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 8 lần, ngày 18 tháng 08 năm 2014:

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000VND chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VND/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000VND, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 35 Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2015 là 36 người.

#### 2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

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

#### 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. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

#### **2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

#### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

