

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 14 THÁNG 2 NĂM 2015 (NGÀY THÀNH LẬP CÔNG TY)
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 14 THÁNG 2 NĂM 2015 (NGÀY THÀNH LẬP CÔNG TY)
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0313142059 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 2 năm 2015 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 ngày 23 tháng 6 năm 2015.

Hội đồng Quản trị

Ông Võ Thanh Hà	Chủ tịch (từ ngày 1/11/2015)
Ông Phan Đăng Tuất	Chủ tịch (từ ngày 14/2/2015 cho đến 31/10/2015)
Ông Lưu Văn Tuấn	Thành viên
Bà Lê Thúy Hương	Thành viên
Ông Hoàng Việt Tùng	Thành viên
Ông Hoàng Hà	Thành viên
Bà Lê Thị Bích Hồng	Thành viên
Bà Hoàng Thị Anh Trang	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Lê Thúy Hương	Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trương Ngọc Minh	Phó Tổng Giám đốc (Theo giấy ủy quyền số 001/2015/QĐUQ-SP ngày 15/7/2015)
----------------------	--

Trụ sở chính

Số 6, Hai Bà Trưng, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl ("Công ty") chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2015 (ngày thành lập Công ty) đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 20. Các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của giai đoạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2015 (ngày thành lập Công ty) đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Ông Trương Ngọc Minh
Phó Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 2 tháng 2 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2015, và được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 2 tháng 2 năm 2016. Báo cáo tài chính này 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 giai đoạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2015 (ngày thành lập Công ty) đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 20.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui 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 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 này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi 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 và 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 việc 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 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, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ ngày 14 tháng 2 năm 2015 (ngày thành lập Công ty) đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam




Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
0849-2013-006-001
Chữ ký được ủy quyền



Cao Thị Ngọc Loan
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán
3030-2014-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM4992
TP. Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 2 năm 2016


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.686.581.323
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	658.666.842 ✓
111	Tiền		228.666.842 ✓
112	Các khoản tương đương tiền		430.000.000 ✓
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		772.279.194 ✓
136	Phải thu ngắn hạn khác	4	772.279.194 ✓
150	Tài sản ngắn hạn khác		255.635.287 ✓
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		13.738.182 ✓
152	Thuế GTGT được khấu trừ		241.897.105 ✓
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.016.607.400.779
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.016.607.400.779 ✓
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5	1.016.607.400.779 ✓
270	TỔNG TÀI SẢN		1.018.293.982.102 ✓

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 20 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
300	NỢ PHẢI TRẢ		452.335.115.557
310	Nợ ngắn hạn		12.080.671.115
311	Phải trả người bán ngắn hạn	6	1.100.733.070/
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7	176.753.767/
314	Phải trả người lao động		130.000.000/
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	8	10.460.470.278/
319	Phải trả ngắn hạn khác		212.714.000/
330	Nợ dài hạn		440.254.444.442
337	Phải trả dài hạn khác	9	145.654.444.442/
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10	294.600.000.000/
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		565.958.866.545
410	Vốn chủ sở hữu		565.958.866.545
411	Vốn góp của chủ sở hữu	11,12	566.667.000.000/
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		566.667.000.000/
421	Lỗi lũy kế chưa phân phối	12	(708.133.455)/
421b	- Lỗi sau thuế chưa phân phối năm nay		(708.133.455)
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.018.293.982.102


Phan Văn Định
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng





Trương Ngọc Minh
Phó Tổng Giám đốc
Ngày 2 tháng 2 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn	
		từ ngày 14.2.2015	đến ngày 31.12.2015
		VNĐ	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
11	Giá vốn hàng bán		-
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-
21	Doanh thu hoạt động tài chính	14	1.566.809.977 ✓
22	Chi phí tài chính		(133.038.500) ✓
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(133.038.500)
25	Chi phí bán hàng		-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		(488.475.513) ✓
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		945.295.964 ✓
31	Thu nhập khác		1.068.181.818 ✓
32	Chi phí khác		(2.553.646.125) ✓
40	Chi phí khác	15	(1.485.464.307) ✓
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(540.168.343) ✓
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	16	(167.965.112)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-
60	Lỗ sau thuế TNDN		(708.133.455)



 Phan Văn Định
 Người lập


 Trần Thị Thanh Vân
 Kế toán trưởng


 Trương Ngọc Minh
 Phó Tổng Giám đốc
 Ngày 2 tháng 2 năm 2016

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

Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn từ ngày 14.2.2015 đến ngày 31.12.2015 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lỗ trước thuế	(540.168.343)
	Điều chỉnh cho các khoản:	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.452.963.654)
06	Chi phí lãi vay	133.038.500
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(1.860.093.497)
09	Tăng các khoản phải thu	(241.897.105)
11	Tăng các khoản phải trả	147.115.067.113
12	Tăng chi phí trả trước	(13.738.182)
14	Tiền lãi vay đã trả	(6.365.344.055)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	138.633.994.274
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(999.923.011.892)
27	Thu lãi cho vay	680.684.460
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(999.242.327.432)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	566.667.000.000
34	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	359.600.000.000
35	Chi trả nợ gốc vay	(65.000.000.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	861.267.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong giai đoạn	658.666.842
60	Tiền và tương đương tiền giai đoạn	3 -
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối giai đoạn	3 658.666.842


Phan Văn Định
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




Trương Ngọc Minh
Phó Tổng Giám đốc
Ngày 2 tháng 2 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 20 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 14 THÁNG 2 NĂM 2015 (NGÀY THÀNH LẬP CÔNG TY)
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313142059 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2015 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc vốn chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 2 nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính đầu tiên của Công ty bắt đầu từ ngày 14 tháng 2 năm 2015 đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Các năm tài chính sau đó của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VNĐ”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 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 không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn phân bổ.

2.7 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.9 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.12 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

2.13 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

2.14 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.15 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2015 VNĐ
Tiền mặt	
Tiền gửi ngân hàng	228.666.842
Các khoản tương đương tiền (*)	430.000.000
	<hr/>
	658.666.842

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Mẫu số B 09 – DN

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2015	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Dự thu tiền lãi cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 19(b))	772.279.194 /	-
	<u>772.279.194 /</u>	<u>-</u>

5 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng với giá trị 997.270.733.167 Đồng Việt Nam và các phí khác của dự án. ✓

6 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2015 VNĐ
Bên thứ ba	924.733.070 /
Bên liên quan (Thuyết minh 19(b))	176.000.000 /
	<u>1.100.733.070 /</u>

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2015 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	167.965.112 /
Các loại thuế khác	8.788.655 /
	<u>176.753.767 /</u>

8 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2015 VNĐ
Lãi vay từ bên liên quan (Thuyết minh 19(b))	10.452.083.332 /
Khác	8.386.946 /
	<u>10.460.470.278 /</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Mẫu số B 09 – DN

9 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**2015
VNĐ**Bên liên quan (Thuyết minh 19(b)) 145.654.444.442

Đây là khoản vốn góp nhận được từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 01-HĐHT/SP-AT giữa Công ty và Công ty Cổ phần Attland phát triển dự án Sài Gòn Mê Linh Tower với tổng giá trị dự án là 2.423.290.000.000 Đồng Việt Nam. Vốn góp quy định trong hợp đồng này do Công ty Attland cam kết là 153.500.000.000 Đồng Việt Nam.

10 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 14.2.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
(a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngân hàng (i)	-	76.022.000.000	(76.022.000.000)	-
- Vay theo kế ước (ii)	-	65.000.000.000	(65.000.000.000)	-
	-	141.022.000.000	(141.022.000.000)	-
(b) Vay dài hạn				
- Vay theo kế ước (iii)	-	294.600.000.000	-	294.600.000.000
	-	294.600.000.000	-	294.600.000.000

- (i) Vay ngân hàng là khoản vay ngắn hạn có kỳ hạn 9 ngày tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất 7% một năm, không có tài sản đảm bảo, khoản vay này đã được Công ty tất toán trong năm.
- (ii) Vay ngắn hạn theo kế ước với kỳ hạn 5 tháng từ Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An. Khoản vay có lãi suất 10% một năm, không có tài sản đảm bảo và đã được công ty tất toán trong năm.
- (iii) Khoản vay dài hạn theo kế ước với kỳ hạn 4 năm từ Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An. Khoản vay có lãi suất 10% một năm và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Mẫu số B 09 – DN

11 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2015
	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	56.666.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	56.666.700
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	56.666.700

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2015	
	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Attland	13.033.341	23
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	14.450.009	25.5
Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	14.450.008	25.5
Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước Giải khát Sài Gòn	14.733.342	26
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>56.666.700</u>	<u>100</u>

MVLG → PL → 11/2

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 14 tháng 2 năm 2015	-	-	-
Cổ phiếu mới phát hành	56.666.700	566.667.000.000	566.667.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>56.666.700</u>	<u>566.667.000.000</u>	<u>566.667.000.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Mẫu số B 09 – DN

12 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Lỗi lũy kế sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 14 tháng 2 năm 2015	-	-	-
Vốn tăng trong giai đoạn	566.667.000.000	-	566.667.000.000
Lỗi trong giai đoạn	-	(708.133.455)	(708.133.455)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>566.667.000.000</u>	<u>(708.133.455)</u>	<u>565.958.866.545</u>

13 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Công ty không có các khoản mục ngoài bảng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

14 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNHGiai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐLãi tiền gửi, tiền cho vay 1.566.809.977**15 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**Giai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐ**Thu nhập khác**Thu nhập từ thanh lý tài sản 1.068.181.8181.068.181.818**Chi phí khác**

Giá trị còn lại của tài sản thanh lý (1.250.000.000)

Tiền phạt chậm thanh toán tiền đất (1.303.646.125)

(2.553.646.125)

Lỗi khác

(1.485.464.307)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL**Mẫu số B 09 – DN****16 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH****Giai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐ**

Lỗ kế toán trước thuế	(540.168.343)
Điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận tính thuế:	
Chi phí không được khấu trừ	1.303.646.125
	<hr/>
Lợi nhuận tính thuế	763.477.782
	<hr/>
Thuế suất	22%
	<hr/>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	167.965.112
	<hr/>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:	
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành (*)	(167.965.112)
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-
	<hr/>
	(167.965.112)
	<hr/>

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho giai đoạn được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

17 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(a) Số tiền đi vay thực thu trong giai đoạn****Giai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐ**

Vay theo khế ước thông thường	435.622.000.000
	<hr/>

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong gian đoạn**Giai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐ**

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	141.022.000.000
	<hr/>

18 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các hoạt động của Công ty có thể chịu một số rủi ro bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Công ty là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

(a) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá.

(i) Rủi ro tiền tệ

Việc kinh doanh của Công ty không phải chịu rủi ro tiền tệ vì trong giai đoạn này Công ty không có bất kỳ giao dịch nào bằng các ngoại tệ khác.

(ii) Rủi ro giá

Trong giai đoạn, Công ty không chịu rủi ro về giá do Công ty không phát sinh các khoản giao dịch chứng khoán nào. Công ty cũng không chịu rủi ro trọng yếu về giá của hàng hóa.

(iii) Rủi ro lãi suất

Công ty không phải chịu rủi ro về lãi suất vì tất cả các khoản vay của Công ty có lãi suất cố định.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Công ty. Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có khoản nợ tài chính bao gồm phải trả người bán, phải trả khác và vay với số tiền là 12.080.671.115 Đồng Việt Nam là dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu có thời hạn ít hơn 1 năm và 440.254.444.442 Đồng Việt Nam là dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu có thời hạn dài hơn 1 năm.

19 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty mẹ cao nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va là một công ty được thành lập tại Nước Cộng Hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong gian đoạn, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

**Giai đoạn
từ ngày 14.2.2015
đến ngày 31.12.2015
VNĐ**

i) Mua hàng hóa và dịch vụ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	176.000.000
--	-------------

ii) Cho vay

Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	358.678.000.000
--------------------------------	-----------------

iii) Vay

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	359.600.000.000
--	-----------------

iv) Chi phí lãi vay phát sinh

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	16.684.388.887
--	----------------

v) Nhận tiền hợp tác đầu tư

Công ty Cổ Phần Attland	153.500.000.000
-------------------------	-----------------

vi) Trả tiền hợp tác đầu tư

Công ty Cổ Phần Attlan	(7.845.555.558)
------------------------	-----------------

vii) Trả nợ vay

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An	(65.000.000.000)
--	------------------

viii) Thu tiền cho vay

Công ty Cổ phần Đầu tư Mê Linh	(358.678.000.000)
--------------------------------	-------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SABECO PEARL

Mẫu số B 09 – DN

19 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

**2015
VNĐ**

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 4)

Công ty Cổ Phần Đầu tư Mê Linh

772.279.194 ✓

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)

Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

176.000.000 ✓

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 8)

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An

10.452.083.332 ✓

Vay dài hạn (Thuyết minh 10)

Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hà An

294.600.000.000 ✓

Phải trả khác dài hạn khác (Thuyết minh 9)

Công ty Cổ Phần Attland

145.654.444.442 ✓

20 CAM KẾT VỐN


Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

**2015
VNĐ**


Bất động sản đầu tư

3.658.374.720

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 2 tháng 2 năm 2016.



Phan Văn Định
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Trương Ngọc Minh
Phó Tổng Giám đốc