



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM**  
**SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ CỬU LONG**

**Báo cáo tài chính năm 2016**



*Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ CỬU LONG**

**Báo cáo tài chính năm 2016**



Được soát xét bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	03 - 05
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
- Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	13 - 48



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016.

### I. CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/11/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/07/2016

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 262.498.850.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2016 : 354.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá vỡ chuẩn bị mặt
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn.
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công r
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Trồng mua bán hoa, cây cảnh

#### 4. Mô hình hoạt động

### II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

### III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2016 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Triệu Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông	Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên
Ông	Nguyễn Đình Thái	Thành viên
Ông	Trương Văn Phước	Thành viên
Ông	Dương Thế Nghiêm	Thành viên

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### Ban Giám đốc

Ông	Nguyễn Triệu Dũng	Giám đốc
Ông	Nguyễn Sông Gianh	Phó Giám đốc
Ông	Dương Thế Nghiêm	Phó Giám đốc

### Ban Kiểm soát

Ông	Dương Ngọc Đức	Trưởng ban
Ông	Trần Văn Bửu	Thành viên
Bà	Trần Thị Mỹ Khanh	Thành viên

### Đại diện pháp luật

Ông	Nguyễn Triệu Dũng
-----	-------------------

### Kế toán trưởng

Bà	Bùi Thị Kim Ngân
----	------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

### V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác soát xét cho Công ty.

### VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 06 tháng đầu năm 2016 kết thúc ngày 31/12/2016. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 06 tháng đầu năm 2016 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

### VIII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 2 năm 2017

TM. Hội đồng Quản trị  
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Triệu Đồng

Phê duyệt, ngày 26 tháng 2 năm 2017

TM. Ban Giám đốc  
Giám đốc

Nguyễn Triệu Đồng

11726  
NG TY  
NHIỆM HỮU  
U TƯ  
ĐỊ KẾT  
M TOÁ  
A NAM  
PHỐ C

Số: 147 /BCKT/TC/2017/AASCS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc**  
**của CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016 kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, được lập ngày 25/02/2017, từ trang 7 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

**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 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 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 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 CP Đầu Tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các 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.

TP. HCM, ngày 16 tháng 3 năm 2017

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính**  
**Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)****Tổng Giám đốc****Đỗ Khắc Thanh**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0064-2013-142-1

**Kiểm toán viên****Dương Nguyên Thúy Mai**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0848-2013-142-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>169.788.880.636</b>	<b>186.259.386.790</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>864.195.423</b>	<b>505.868.414</b>
Tiền	111		864.195.423	505.868.414
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.106.895.071</b>	<b>33.219.038.894</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	42.272.352.156	29.940.756.566
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.642.188.315	3.168.566.428
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	192.354.600	109.715.900
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>119.817.790.142</b>	<b>152.534.479.482</b>
Hàng tồn kho	141		119.817.790.142	152.534.479.482
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>376.974.573.140</b>	<b>373.472.727.054</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>46.059.007.875</b>	<b>45.332.966.300</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2.2	22.982.472.112	24.976.430.537
Trả trước cho người bán dài hạn	212		23.076.535.763	20.356.535.763
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.041.576.101</b>	<b>11.719.241.351</b>

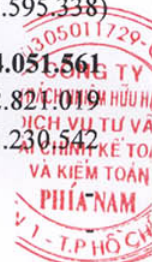


## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	11.041.576.101	11.719.241.351
- Nguyên giá	222		15.714.510.512	15.714.510.512
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.672.934.411)	(3.995.269.161)
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	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		56.047.000	56.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>26.067.022.046</b>	<b>27.146.467.842</b>
- Nguyên giá	231		30.835.063.180	30.835.063.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.768.041.134)	(3.688.595.338)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>293.806.967.118</b>	<b>289.274.051.561</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		291.330.495.497	286.992.821.019
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.476.471.621	2.281.230.542
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
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		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>546.763.453.776</b>	<b>559.732.113.844</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>170.943.252.059</b>	<b>280.437.616.350</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>98.489.084.539</b>	<b>108.961.147.808</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.1	2.534.051.756	4.215.654.593
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		128.000.000	1.571.195.424
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.193.666.210	11.667.556.585
Phải trả người lao động	314		1.209.486.149	574.517.360
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15		240.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	4.963.138.793	1.233.171.921
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10.1	83.279.000.000	84.810.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.181.741.631	4.649.051.925
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>72.454.167.520</b>	<b>171.476.468.542</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.11.2		761.027.451
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		21.539.000.000	21.539.000.000
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	5.928.393.900	8.248.123.358
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10.2	43.633.850.464	140.928.317.733
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.352.923.156	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>375.820.201.717</b>	<b>279.294.497.494</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>375.820.201.717</b>	<b>279.294.497.494</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		354.998.850.000	262.498.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		354.998.850.000	262.498.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.099.907.536	9.515.106.222
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.721.444.181	7.280.541.272

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.280.541.272	5.620.220.731
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.440.902.909	1.660.320.541
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>546.763.453.776</b>	<b>559.732.113.844</b>

Lập, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đồng




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	75.387.246.263	44.668.158.633
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.2	4.610.938.474	1.417.411.591
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>70.776.307.789</b>	<b>43.250.747.042</b>
Giá vốn hàng bán	11	V.3	57.888.660.710	36.998.360.224
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>12.887.647.079</b>	<b>6.252.386.818</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	483.202.273	451.865.578
Chi phí tài chính	22	V.5	483.202.273	451.865.578
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		483.202.273	451.805.996
Chi phí bán hàng	25	V.7.1	185.959.536	89.497.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.7.2	4.341.933.919	3.487.824.321
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>8.359.753.624</b>	<b>2.675.064.959</b>
Thu nhập khác	31		-	14.684.087
Chi phí khác	32	V.6	2.124.379.241	22.603.704
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.124.379.241)</b>	<b>(7.919.617)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>6.235.374.383</b>	<b>2.667.145.342</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	319.057.298	591.744.791
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.352.923.156	-
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>4.563.393.929</b>	<b>2.075.400.551</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10	129	75
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.11		

11729-C  
NG TY  
HIỆM HỮU  
VỤ TƯ VẤN  
NH KẾ TOÁN  
KIỂM TOÁN  
LIÊN NAM  
T.P.HỒ C

Người lập biểu

  
Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

  
Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Giám đốc



  
Nguyễn Triệu Đông

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	12 tháng đầu năm 2016	12 tháng đầu năm 2015
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01		68.874.546.629	51.389.243.625
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(32.870.700.634)	(17.471.527.781)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.459.553.858)	(3.673.704.447)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(23.064.963.154)	(31.499.385.512)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(1.045.968.694)	(32.315.089)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		105.518.510.801	49.527.604.357
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(20.707.099.356)	(18.828.951.916)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>92.244.771.734</b>	<b>29.410.963.237</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		(137.044.190)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		483.202.534	451.330.816
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>346.158.344</b>	<b>451.330.816</b>
<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		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		13.917.414.200	141.059.079.733
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(106.150.017.269)	(170.804.716.878)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(92.232.603.069)</b>	<b>(29.745.637.145)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>358.327.009</b>	<b>116.656.908</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>505.868.414</b>	<b>389.211.506</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>864.195.423</b>	<b>505.868.414</b>

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Giám đốc




Nguyễn Triệu Đông

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/11/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/07/2016

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 354.998.850.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2016 : 354.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá dỡ chuẩn bị mặt bằng.
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn.
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Trồng mua bán hoa, cây cảnh

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: trên 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Công ty được UBND tỉnh Sóc Trăng cho phép bán nền theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Sóc Trăng về việc Quy định khu vực chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Phát triển Đô thị và tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### a. Chứng khoán kinh doanh

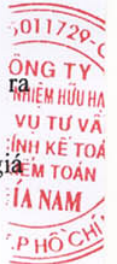
Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tồn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tồn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tồn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:** khoản tồn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: 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 như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

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

### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Tài sản vô hình và các tài sản khác	05 - 08 năm

### 6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

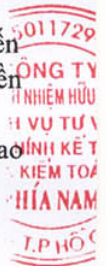
Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

### 8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 14. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch đo đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh

0117:  
ÔNG T  
HIỆM H  
VỤ TU  
ÍNH KẾ  
KIỂM T  
TÁ NA  
T.P HỒ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan

### c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.

### d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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 của công ty.

## 16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

### a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

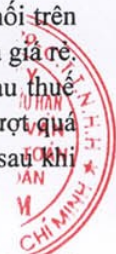
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

### b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

### d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

## 17. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

## 18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### 19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### 20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

### 21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

### 22. 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 trong hình thức pháp lý.

### 23. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 24. Công cụ tài chính

#### a. Tài sản tài chính





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành

### b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

**Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH)**: Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

**Bù trừ các công cụ tài chính**: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### NĂM 2016

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

Đơn vị tính: VND

##### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	839.047.131	398.118.173
+ Tiền mặt (VND)	839.047.131	<b>398.118.173</b>
+ Tiền mặt (USD)	-	-
- Tiền gửi ngân hàng	<b>25.148.292</b>	<b>107.750.241</b>
+ Tiền gửi (VND)	<b>25.148.292</b>	<b>107.750.241</b>
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Ba Xuyên	981.400	1.005.800
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sóc Trăng	1.136.435	63.588.675
+ Ngân hàng NN&PTNT-PGD Khánh Hưng	3.607.911	3.610.611
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sông Hậu		1.833.334
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Sóc Trăng	5.585.018	1.710.601
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt CN Sóc Trăng	507.976	504.888
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng-CN Cần Thơ	1.046.443	1.009.923
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Sacombank - CN Sóc Trăng	1.647.579	
+ Ngân hàng Ngoại thương VN - CN Sóc Trăng	8.635.530	32.486.409
+ Tiền gửi (USD)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>864.195.423</b>	<b>505.868.414</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### 2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

#### 2.1. Ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Công ty TNHH Nhân Lực	-	964.306.979
+ Công ty TNHH Tài Lực	-	182.261.132
+ Võ Thị Mai		411.300.000
+ Trần Văn Hà		157.600.000
+ Lâm Quang Vĩnh Điền	651.021.700	651.021.700
+ TTPT Quỹ Đất Sóc Trăng	360.627.060	360.627.060
+ Phan Thanh Chiến	85.000.000	210.000.000
+ Đào Văn Chinh	52.000.000	156.000.000
+ Đỗ Thành Hòa	-	364.000.000
+ Trần Văn Bửu	365.714.250	365.714.250
+ Nguyễn Thị Yến Ly	183.400.000	283.400.000
+ Huỳnh Thị Lệ Thu	-	100.000.000
+ Trần Văn Tèo	150.000.000	300.000.000
+ Trần Văn Út		234.720.000
+ Đoàn Thanh Liêm		125.000.000
+ Lương Thu Phượng		95.000.000
+ Nguyễn Văn Triết	1.840.400.000	1.840.400.000
+ Đỗ Thị Hiền		199.500.000
+ Nguyễn Thị Mỹ Linh	1.200.000.000	1.800.000.000
+ Đặng Như Ý		275.000.000
+ Nguyễn Thùy Hương Trúc	-	420.000.000
+ Huỳnh Văn Trường	-	460.000.000
+Trần Hoàng Quân		280.000.000
+Chiêm Hoàng Anh	-	534.500.000
+ Lê Minh Tâm	214.220.300	214.220.300
+ Cty TNHH TV ĐTXD 926	565.254.375	336.600.600
+ Trần Hoàng Duy	156.553.550	262.802.000
+ Trần Quang Diệu	250.000.000	250.000.000
+ Trương Phi Hùng	601.250.000	
+ Bùi Thị Kim Ngân	1.056.151.750	
+ Lý Quốc Minh	224.560.000	
+ Trần Thị Ngọc Huệ	53.200.000	
+ Trần Thị Lãnh	250.000.000	
+ Trương Hu	173.824.000	
+ Nguyễn Thế Nam	108.515.000	
+ Lý Hiền Huỳnh	312.000.000	
+ Mai Thị Hồng Nga	520.000.000	
+ Lâm Thành	312.000.000	

011  
ÔNG  
NHÌN  
VU  
NH  
KIỂM  
T.P.P

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

+ Huỳnh Chí Tâm	260.000.000	
+ Nguyễn Văn Bào	260.000.000	
+ Phạm Toàn Vẹn	414.375.550	
+ Dương Thị Hoa	372.603.005	
+ Đặng Văn Út Anh	719.984.000	
+ Trần Thanh Lan	1.410.281.600	
+ Trần Vĩnh Phúc	392.000.000	
+ Lê Nguyễn Thanh Duyên	177.464.000	
+ Nguyễn Thụy Kiều Diễm	560.000.000	
+ Nguyễn Phương yển Trinh	350.550.000	
+ Nguyễn Tri Quý	676.000.000	
+ Phạm Phú Đức	469.910.000	
+ Nguyễn Quốc Dân	227.943.000	
+ Nguyễn Thị Ngọc Diễm	223.940.000	
+ Trịnh Minh Mẫn	171.570.000	
+ Huỳnh Trần Thu Trang	368.000.000	
+ Tạ Tấn Kiên	300.000.000	
+ Các đối tượng khác	25.232.039.016	18.106.782.545
<b>Cộng</b>	<b>42.272.352.156</b>	<b>29.940.756.566</b>

### 2.2. Dài hạn

+ Mai Thị Hồng Nga	390.000.000	416.000.000
+ Phạm Hữu Hòa	-	245.765.000
+ Nguyễn Thị Kim Hoa	-	280.500.000
+ Trần Thị Trúc Ly	-	283.000.000
+ Dương Ngọc Đức	529.200.000	565.200.000
+ Lê Hoàng Phương	173.950.000	200.250.000
+ Vương Hoàn Vũ	74.000.000	280.000.000
+ Hồ Hoàng Châm	-	249.431.750
+ Tô Quốc Bảo	85.790.209	97.000.000
+ Nguyễn Văn Triết	257.100.000	257.100.000
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	330.633.337	330.633.337
+ Huỳnh Minh Quân	339.900.000	408.300.000
+ Trần Khánh Long	285.600.000	
+ DNTN Trí Mỹ	18.615.000.000	18.615.000.000
+ Các đối tượng khác	1.901.298.566	2.748.250.450
<b>Cộng</b>	<b>22.982.472.112</b>	<b>24.976.430.537</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 3 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về cổ phần hóa	-	-	-	-
- Tạm ứng	192.354.600	-	109.715.900	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ		-	-	-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa	-		13.000.000	
+ Trần Thị Kiều Trang	-		10.000.000	
+ Lê Anh Diệu	5.000.000			
+ Tạm ứng thuế trước bạ	187.354.600	-	86.715.900	-
<b>Cộng</b>	<b>192.354.600</b>	<b>-</b>	<b>109.715.900</b>	<b>-</b>

### 4 . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khách hàng trễ hạn thanh toán và chịu lãi phạt	485.027.819	485.027.819	957.287.819	957.287.819
<u>Chi tiết:</u>				
+ Đỗ Thành Hào	-	-	312.000.000	312.000.000
+ Nguyễn Văn Quân	-	-	160.260.000	160.260.000
+ Lê Minh Tâm	198.918.850	198.918.850	198.918.850	198.918.850
+ Hà Minh Nhựt	155.675.650	155.675.650	155.675.650	155.675.650
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	130.433.319	130.433.319	130.433.319	130.433.319
<b>Cộng</b>	<b>485.027.819</b>	<b>485.027.819</b>	<b>957.287.819</b>	<b>957.287.819</b>

### 5 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700	-	727.544.224	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
- Thành phẩm	118.408.986.683	-	151.806.935.258	-
- Hàng hóa	1.359.251.759	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>119.817.790.142</b>	<b>-</b>	<b>152.534.479.482</b>	<b>-</b>

### 6 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 6.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Dự án khu 5A	261.330.495.497	261.330.495.497	256.992.821.019	256.992.821.019
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>291.330.495.497</b>	<b>291.330.495.497</b>	<b>286.992.821.019</b>	<b>286.992.821.019</b>

**Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh hết.

### 6.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Mua sắm	-	-
- Xây dựng cơ bản	2.476.471.621	2.281.230.542
+ Cửa hàng VLXD 5A TDA3	2.476.471.621	2.281.230.542
- Sửa chữa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.476.471.621</b>	<b>2.281.230.542</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	14.922.052.288	233.181.818	466.895.454	92.380.952	-	15.714.510.512
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	14.922.052.288	233.181.818	466.895.454	92.380.952	-	15.714.510.512
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	3.353.256.749	199.640.174	349.991.286	92.380.952	-	3.995.269.161
Số tăng trong năm	609.903.888	14.375.004	53.386.358	-	-	677.665.250
- Khấu hao trong năm	609.903.888	14.375.004	53.386.358	-	-	677.665.250
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.963.160.637	214.015.178	403.377.644	92.380.952	-	4.672.934.411
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	11.568.795.539	33.541.644	116.904.168	-	-	11.719.241.351
Tại ngày cuối kỳ	10.958.891.651	19.166.640	63.517.810	-	-	11.041.576.101

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 474.776.090 VND

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>30.835.063.180</b>	-	-	<b>30.835.063.180</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.835.063.180	-	-	30.835.063.180
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>3.688.595.338</b>	<b>1.079.445.796</b>	-	<b>4.768.041.134</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.688.595.338	1.079.445.796	-	4.768.041.134
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>27.146.467.842</b>	<b>(1.079.445.796)</b>	-	<b>26.067.022.046</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	27.146.467.842	(1.079.445.796)	-	26.067.022.046
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG  
 NGƯỜI CHỨC DANH  
 VỤ TÀI CHÍNH VÀ KIỂM TOÁN  
 T. P. H.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

### 10 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

#### 10.1. Ngắn hạn

##### Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	50.000.000.000	-	51.801.200.000	51.801.200.000	50.000.000.000	-
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	20.745.000.000	-	20.850.000.000	22.915.000.000	22.810.000.000	-
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	10.534.000.000	-	14.339.000.000	14.805.000.000	11.000.000.000	-
- Trương Nguyễn Phương Vy	1.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	-
- Trịnh Sương	1.000.000.000	-	2.000.000.000	1.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>83.279.000.000</b>	<b>-</b>	<b>88.990.200.000</b>	<b>90.521.200.000</b>	<b>84.810.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
2113/HĐTD -14/11/2016	- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	50.000.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
0193/HĐTD - NGÀY 07/11/2016	- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	20.745.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

*Đơn vị tính: VND*

377/2016/2532093/HĐTD-26/12/2016	- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển CN Sóc Trăng	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	10.534.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
PLHD ngày 24/05/2016	- Trương Nguyễn Phượng Vy	11 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	1.000.000.000	Tín chấp
HĐ ngày 22/09/2016	Trịnh Sương	6 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm vay	1.000.000.000	Tín chấp
<b>Cộng</b>				<b>83.279.000.000</b>	

### 10.2. Dài hạn

#### Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số cơ khả năng trả nợ
+ Ngân hàng PVcombank CN Cần Thơ	20.066.632.731	-	-	3.433.367.269	23.500.000.000	
+ Nguyễn Văn Thành	500.000.000	-	-	-	500.000.000	
+ Dương Ngọc Đức	262.800.000	-	-	43.200.000	306.000.000	
+ Huỳnh Minh Quân	1.100.000.000	-	1.100.000.000	42.000.000.000	42.000.000.000	
+ Nguyễn Thái Nguyên	-	-	-	27.500.000.000	27.500.000.000	
+ Nguyễn Ngọc Trâm	-	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	
+ Trương Nguyễn Phượng Vy	16.324.457.733	-	8.097.100.000	8.452.300.000	16.679.657.733	
+ Huỳnh Thị Sinh	-	-	-	59.800.000	59.800.000	
+ Trần Thanh Lan	400.000.000	-	-	100.000.000	500.000.000	
+ Nguyễn Văn Triết	673.400.000	-	-	78.000.000	751.400.000	
+ Hồ Hoàng Châm	980.000.000	-	-	500.000.000	3.000.000.000	



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

*Đơn vị tính: VND*

+ Mai Thị Hồng Nga	556.500.000		63.600.000	620.100.000
+ Trương Văn Phước	724.500.000	-	82.800.000	807.300.000
+ Lâm Thành	275.600.000		31.800.000	307.400.000
+ Phạm Hồ Tuyên	670.960.000		78.000.000	748.960.000
+ Dương Thế Nghiêm	-		450.000.000	450.000.000
+ Lê Quốc Toàn	-		197.700.000	197.700.000
+ Hoàng Anh Trung	340.000.000	370.000.000	30.000.000	
+ Bùi Thị Kim Ngân	759.000.000	767.250.000	8.250.000	
<b>Cộng</b>	<b>43.633.850.464</b>	<b>-</b>	<b>10.834.350.000</b>	<b>108.128.817.269</b>
				<b>140.928.317.733</b>
				<b>-</b>

*Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:*

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
20/2009/HĐTĐTH-TCĐK-CNCT và Phụ lục HĐĐD số: 09PL/20/2009HĐTĐTH- PVB-CNCT	+ Ngân hàng PVcombank CNCT	48 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	20.066.632.731	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
HĐVV ngày 12/08/2011 và PLHĐ ngày 01/01/2015	+ Nguyễn Văn Thành	36 tháng	13.2%/năm	500.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 26/09/2014	+ Dương Ngọc Đức	101,5 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	262.800.000	Tín chấp
HĐVV ngày 31/12/2016	+ Huỳnh Minh Quân	24 tháng	10%/năm	1.100.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	+ Nguyễn Thái Nguyên	24 tháng	10%/năm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 02/02/2015	+ Nguyễn Ngọc Trâm	24 tháng	10%/năm	-	Tín chấp

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

Đơn vị tính: VND

HĐVV ngày 02/02/2015	+ Trương Nguyễn Phượng Vy	24 tháng	10%/năm	16.324.457.733	Tín chấp
HĐVV ngày 13/02/2015	+ Huỳnh Thị Sinh	23 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 12/08/2015	+ Trần Thanh Lan	24 tháng	12%/năm	400.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 24/08/2015	+ Nguyễn Văn Triết	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	673.400.000	Tín chấp
HĐVV ngày 27/08/2015	+ Hồ Hoàng Châm	24 tháng	12%/năm	980.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015	+ Mai Thị Hồng Nga	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	556.500.000	Tín chấp
HĐVV ngày 18/09/2015	+ Trương Văn Phước	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	724.500.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015	+ Lâm Thành	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	275.600.000	Tín chấp
HĐVV ngày 28/08/2015	+ Phạm Hồ Tuyên	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	670.960.000	Tín chấp
HĐVV ngày 30/11/2015	+ Dương Thế Nghiêm	60 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 11/11/2015	+ Lê Quốc Toàn	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	-	Tín chấp
HĐVV ngày 27/07/2016	+ Hoàng Anh Trung	60 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	340.000.000	Tín chấp
HĐVV ngày 30/11/2016	+ Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng		759.000.000	Tín chấp
				<b>43.633.850.464</b>	

Cộng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**NĂM 2016**

**11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>11.1. Ngắn hạn</b>				
+ DNTN Hùng		-	523.377.894	-
+ Công ty TNHH Tài Lực	378.433.358	-	1.406.220.377	-
+ Nhà máy Gạch ngói Sóc Trăng	1.840.400.000	-	2.007.039.000	-
+ DNTN Liên Hiệp Thành	156.658.072	-	217.175.072	-
+ Cty TNHH Tấn Phát	105.297.326			
+ Hộp đèn bảng hiệu Cathy	14.538.000			
+ DNTN Nhà hàng Hải Tượng	38.725.000			
+ Các đối tượng khác		-	61.842.250	-
<b>Cộng</b>	<b>2.534.051.756</b>	<b>-</b>	<b>4.215.654.593</b>	<b>-</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>				
+ Công ty TNHH Nhân Lực		-	761.027.451	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>761.027.451</b>	<b>-</b>

**12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.216.959.860	5.910.928.491	8.296.479.339	831.409.012
+ Thực nộp bằng tiền	3.216.959.860	5.910.928.491	8.296.479.339	831.409.012
+ Được khấu trừ				-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.603.515.575	634.896.051	7.919.354.428	319.057.198
Thuế thu nhập cá nhân	847.081.250	43.943.837	847.825.087	43.200.000
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.667.556.685</b>	<b>6.592.768.379</b>	<b>17.066.658.854</b>	<b>1.193.666.210</b>

**13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
- Lãi vay	5.928.393.900	8.248.123.358
- Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.928.393.900</b>	<b>8.248.123.358</b>

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- KPCĐ		2.272.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**NĂM 2016**

- BHXH	338.090.273	315.483.451
- BHYT		5.253.660
- BHTN		2.334.960
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.945.980.479	907.827.850
+ Trần Thị Ngọc Huệ	1.216.876.191	309.136.000
+ Nguyễn Kim Hồng Đào		136.500.000
+ Các đối tượng khác	462.191.850	462.191.850
<b>Cộng</b>	<b>4.963.138.793</b>	<b>1.233.171.921</b>
<b>15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	-	240.000.000
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>240.000.000</u>

11729  
IG TY  
IEM HUU I  
U TU V  
H KẾ T C  
M TOÁI  
1 NAM  
'HỒ C'

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### 16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>250.000.000.000</b>	-	-	<b>9.307.566.167</b>	-	<b>18.119.070.731</b>	<b>277.426.636.898</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước		-	-	-	-	2.075.400.651	2.075.400.651
- Tăng vốn trong năm trước	12.498.850.000	-	-	-	-	-	12.498.850.000
- Tăng khác		-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước		-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ						415.080.110	415.080.110
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		-	-	-	-	207.540.055	207.540.055
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>		-	-	207.540.055	-	207.540.055	415.080.110
- Chia cổ tức		-	-	-	-	12.498.850.000	12.498.850.000
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>262.498.850.000</b>	-	-	<b>9.515.106.222</b>	-	<b>7.280.541.272</b>	<b>279.294.497.494</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>262.498.850.000</b>	-	-	<b>9.515.106.222</b>	-	<b>7.280.541.272</b>	<b>279.294.497.494</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	4.563.393.929	4.563.393.929
- Tăng vốn trong năm nay	92.500.000.000	-	-	-	-	-	92.500.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ						1.122.491.020	1.122.491.020
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		-	-	-	-	537.689.706	537.689.706
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>		-	-	584.801.314	-	584.801.314	1.169.602.628
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>354.998.850.000</b>	-	-	<b>10.099.907.536</b>	-	<b>10.721.444.181</b>	<b>375.820.201.717</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### 16.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	33.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của Ông Huỳnh Minh Quân	42.000.000.000	
- Vốn góp của Ông Nguyễn Thái Nguyên	27.500.000.000	
- Vốn góp của Bà Nguyễn Ngọc Trâm	23.000.000.000	
- Vốn góp của Ông Chen Duxiong	15.842.200.000	-
- Vốn góp của các cổ đông khác	213.056.650.000	228.898.850.000
<b>Cộng</b>	<b>354.998.850.000</b>	<b>262.498.850.000</b>

### 16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	262.498.850.000	250.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	92.500.000.000	12.498.850.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	
+ Vốn góp cuối năm	354.998.850.000	262.498.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	12.498.850.000

### 16.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.499.885	26.249.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.499.885	26.249.885
+ Cổ phiếu phổ thông	35.499.885	26.249.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.499.885	26.249.885
+ Cổ phiếu phổ thông	35.499.885	26.249.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

### 16.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	10.099.907.536	9.515.106.222
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

##### Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu bán nhà, đất
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu hợp đồng xây dựng

##### Cộng

Năm 2016	Năm 2015
12.164.825.604	1.950.248.809
61.793.511.566	41.719.318.013
1.428.909.093	998.591.811
-	-
<b>75.387.246.263</b>	<b>44.668.158.633</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

##### Cộng

Năm 2016	Năm 2015
-	-
-	-
4.610.938.474	1.417.411.591
<b>4.610.938.474</b>	<b>1.417.411.591</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn hàng hóa đã bán
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
- Giá vốn hợp đồng xây dựng

##### Cộng

Năm 2016	Năm 2015
11.549.532.283	1.851.980.481
45.215.207.333	34.269.540.485
1.123.921.094	876.839.258
-	-
<b>57.888.660.710</b>	<b>36.998.360.224</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi bán các khoản đầu tư
- Cổ tức, lợi nhuận được chia
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Lãi bán hàng trả chậm

##### Cộng

Năm 2016	Năm 2015
1.598.111	923.895
-	-
-	-
-	-
-	-
481.604.162	450.941.683
<b>483.202.273</b>	<b>451.865.578</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

##### Cộng

Năm 2016	Năm 2015
483.202.273	451.865.578
<b>483.202.273</b>	<b>451.865.578</b>

#### 6. CHI PHÍ KHÁC

Năm 2016	Năm 2015
-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Lỗ do đánh giá lại tài sản	-	-
- Các khoản bị phạt	2.124.379.241	22.603.704
- Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.124.379.241</b>	<b>22.603.704</b>
<b>7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
<b>7.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	18.940.750	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	167.018.786	89.497.538
<b>Cộng</b>	<b>185.959.536</b>	<b>89.497.538</b>
<b>7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	47.506.956	53.942.047
- Chi phí nhân công	3.077.711.702	2.258.711.494
- Chi phí khấu hao	436.536.086	474.282.887
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	472.120.831	332.682.406
- Thuế, phí, lệ phí	21.990.000	125.497.600
- Các khoản chi phí QLDN khác	286.068.344	242.707.887
<b>Cộng</b>	<b>4.341.933.919</b>	<b>3.487.824.321</b>
<b>8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.397.014.209	11.523.322.468
- Chi phí nhân công	6.349.348.381	6.443.110.092
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.166.677.553	1.166.677.553
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.329.661.189	3.875.581.567
- Chi phí bằng tiền khác	5.042.884.221	1.625.911.384
<b>Cộng</b>	<b>31.285.585.553</b>	<b>24.634.603.064</b>
<b>9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	319.057.298	591.744.791
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>319.057.298</b>	<b>591.744.791</b>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:</i>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.235.374.383	2.829.726.891
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-	22.603.704

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

+ Các khoản điều chỉnh tăng		22.603.704
Chi phí giảm theo doanh thu	39.528.510.209	
<i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	<i>2.124.379.241</i>	22.603.704
+ Các khoản điều chỉnh giảm		-
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	46.292.977.341	
- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	1.595.286.492	2.852.330.595
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	319.057.298	591.744.791
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	319.057.298	591.744.791
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	

### 10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	4.563.393.929	2.075.400.551
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	537.689.706	207.540.055
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	31.140.981	25.037.668
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	129	75

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Năm 2016	
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	13.917.414.200	
4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	Năm 2016	
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(106.150.017.269)	

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không phát sinh
3. Thông tin về các bên liên quan

#### 3.1. Bên có liên quan và tình hình công nợ tại ngày kết thúc năm tài chính:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2016	Năm 2015
<b>- Các khoản phải thu</b>			
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		11.088.000	11.088.000
+ Bán căn nhà liên kế LK33-25		102.900.000	102.900.000
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-01		66.937.000	66.937.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT		



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		97.500.000	97.500.000
+ Bán lô đất KTM18-02		66.937.000	66.937.000
+ Bán lô đất BTĐL-02		65.000.000	65.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	<i>Con Chủ tịch HĐQT</i>		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		97.800.000	97.800.000
+ Bán lô đất KTM18-07		66.963.000	66.963.000
+ Bán lô đất BTĐL-03		65.000.000	65.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy	<i>Em ruột Chủ tịch HĐQT</i>		
+ Bán lô đất KTM18-04		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		130.000.000	130.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	<i>Em ruột Chủ tịch HĐQT</i>		
+ Bán lô đất KTM18-06		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất LK05		6.766.856.790	
- Ông Trần Văn Bửu	<i>Thành viên Ban kiểm soát</i>		
+ Căn nhà LK24-27		365.714.250	365.714.250
<b>Cộng phải thu</b>		<b>8.032.696.040</b>	<b>1.265.839.250</b>
<b>- Các khoản phải trả</b>			
- Ông Nguyễn Văn Thành	<i>Cha ruột Chủ tịch HĐQT</i>		
+ Vay dài hạn		500.000.000	500.000.000
Ông Trương Văn Phước	<i>Thành viên HĐQT</i>		
+ Vay dài hạn		724.500.000	807.300.000
Ông Dương Thế Nghiêm	<i>Thành viên HĐQT</i>		
+ Vay dài hạn		-	450.000.000
Ông Dương Ngọc Đức	<i>Trưởng ban kiểm soát</i>		
+ Vay dài hạn		262.800.000	306.000.000
<b>Cộng phải trả</b>		<b>1.487.300.000</b>	<b>2.063.300.000</b>

### 3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	Năm 2016	Năm 2015
Thù lao, thưởng của HĐQT	-	-
Lương, thưởng của Ban GD	476.300.579	447.929.854

### 4. Thông tin về báo cáo bộ phận

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm 2016	Hàng hóa	Nhà, đất	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.164.825.604	61.793.511.566	1.428.909.093	75.387.246.263
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	4.610.938.474	-	4.610.938.474
Giá vốn hàng bán	11.549.532.283	45.215.207.333	1.123.921.094	57.888.660.710
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>615.293.321</b>	<b>11.967.365.759</b>	<b>304.987.999</b>	<b>12.887.647.079</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### 5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

#### 5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

##### *a. Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

##### *Độ nhạy về ngoại tệ*

Trong năm 2016 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

##### *b. Rủi ro lãi suất*

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

##### *c. Rủi ro về giá*

##### Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

### **5.2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính bao gồm tiền gửi ngân hàng, ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### *a. Đối với khoản phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

#### *b. Đối với tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### **5.3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng như cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	83.279.000.000	43.633.850.464	-	126.912.850.464
Phải trả người bán	2.909.397.811	-	-	2.909.397.811
Chi phí phải trả	5.928.393.900	-	-	5.928.393.900
Các khoản phải trả khác	4.963.138.793	-	-	4.963.138.793



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

### Số đầu năm

Vay và nợ	84.810.000.000	140.928.317.733	-	225.738.317.733
Phải trả người bán	4.215.654.593	-	-	4.215.654.593
Chi phí phải trả	-	8.248.123.358	-	8.248.123.358
Các khoản phải trả khác	1.233.171.921	-	-	1.233.171.921

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### Tài sản đảm bảo

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

## 6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	864.195.423	505.868.414	864.195.423	505.868.414
Phải thu khách hàng	65.254.824.268	54.917.187.103	65.254.824.268	54.917.187.103
Trả trước cho người bán	29.718.724.078	23.525.102.191	29.718.724.078	23.525.102.191
Các khoản phải thu khác	192.354.600	109.715.900	192.354.600	109.715.900
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	2.534.051.756	4.976.682.044	2.534.051.756	4.976.682.044
Người mua trả tiền trước	21.667.000.000	23.110.195.424	21.667.000.000	23.110.195.424
Vay và nợ	126.912.850.464	225.738.317.733	126.912.850.464	225.738.317.733
Phải trả người lao động	1.209.486.149	574.517.360	1.209.486.149	574.517.360
Chi phí phải trả	5.928.393.900	8.248.123.358	5.928.393.900	8.248.123.358
Các khoản phải trả khác	4.963.138.793	1.233.171.921	4.963.138.793	1.233.171.921

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2016

7. Điều chỉnh trong BCTC năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: không có
8. Thông tin về hoạt động liên tục  
Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.
9. Số liệu so sánh  
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán .

Người lập biểu



**Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm**

Kế toán trưởng



**Bùi Thị Kim Ngân**

Lập, ngày 25 tháng 02 năm 2017

Giám đốc



**Nguyễn Triệu Đông**

