

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

**Báo cáo Tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016  
**đã được kiểm toán**

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 33

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### **Khái quát**

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 14 tháng 05 năm 2015 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.  
Điện thoại: 0643 616365; Fax: 0643 584864; Email: thanhhaidic2@gmail.com.

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông.

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

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

### **Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm 2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Thanh Hải	Chủ tịch	
Ông Trịnh Văn Huynh	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	
Ông Lê Duy Đông	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Quyên	Thành viên	Bỏ nhiệm từ ngày 21/04/2016
Ông Trần Văn Chung	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 21/04/2016

Các thành viên của Ban Giám đốc trong năm 2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Duy Đông	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 2016 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban
Bà Vương Thanh Hải	Thành viên
Bà Phan Thị Thanh Loan	Thành viên

### **Kiểm toán viên**

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

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

### **Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng quản trị 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.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị 



**Trần Thanh Hải**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Vũng Tàu, Ngày 06 tháng 03 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 15/02/2017, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

**Chủ Tịch HĐQTV**

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Lan**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0167-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2017

**Nguyễn Anh Tuấn**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1559-2013-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>65.190.588.797</b>	<b>81.811.207.077</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>799.630.475</b>	<b>1.752.948.523</b>
1. Tiền	111		799.630.475	1.752.948.523
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>26.700.717.235</b>	<b>27.660.172.008</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	24.855.552.447	15.145.273.972
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	170.833.287	11.982.375.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	1.674.331.501	532.523.036
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.5	<b>37.690.241.087</b>	<b>52.393.110.046</b>
1. Hàng tồn kho	141		37.690.241.087	52.393.110.046
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		-	<b>4.976.500</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	-	4.976.500
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>15.713.241.668</b>	<b>9.401.951.213</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.950.969.129</b>	<b>3.142.609.915</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.723.186.347	1.914.827.133
- Nguyên giá	222		42.879.718.258	34.900.281.043
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.156.531.911)	(32.985.453.910)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	1.227.782.782	1.227.782.782
- Nguyên giá	228		1.227.782.782	1.227.782.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.9</b>	<b>85.605.079</b>	<b>79.188.259</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		151.500.000	151.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(65.894.921)	(72.311.741)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.676.667.460</b>	<b>6.180.153.039</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	5.676.667.460	6.180.153.039
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>80.903.830.465</b>	<b>91.213.158.290</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>50.022.274.513</b>	<b>63.547.923.238</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>46.524.224.513</b>	<b>63.547.923.238</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	13.765.822.846	21.503.807.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	7.898.793.017	9.512.566.198
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.571.288.110	3.045.745.674
4. Phải trả người lao động	314		2.133.925.303	1.911.751.158
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		112.800.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	507.901.445	2.430.076.309
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	20.530.344.319	25.140.626.747
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.349.473	3.349.473
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.498.050.000</b>	<b>-</b>
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	3.498.050.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>30.881.555.952</b>	<b>27.665.235.052</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>30.881.555.952</b>	<b>27.665.235.052</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		25.200.000.000	25.200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		25.200.000.000	25.200.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	6.605.309.091
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.465.235.052	4.495.203.021
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.216.320.900	(8.635.277.060)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	(8.940.480.230)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.216.320.900	305.203.170
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>80.903.830.465</b>	<b>91.213.158.290</b>

Người lập biểu

Trịnh Văn Huynh

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung



Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, Ngày 06 tháng 03 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.1	141.630.108.871	67.800.810.732
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>141.630.108.871</b>	<b>67.800.810.732</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	VI.2	132.073.147.405	63.427.346.842
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>9.556.961.466</b>	<b>4.373.463.890</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.062.208	8.720.140
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.744.979.137	1.404.950.957
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.751.395.957	1.401.073.651
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.540.794.127	1.817.465.496
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>3.286.250.410</b>	<b>1.159.767.577</b>
11. Thu nhập khác	31		113.209.386	43.396.568
12. Chi phí khác	32		183.138.896	897.960.975
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	VI.6	<b>(69.929.510)</b>	<b>(854.564.407)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>3.216.320.900</b>	<b>305.203.170</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>3.216.320.900</b>	<b>305.203.170</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.8	1.276	121

Người lập biểu

Trịnh Văn Huỳnh

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, Ngày 06 tháng 03 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2016	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 khác	01	143.115.625.201	72.960.592.881
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(86.000.118.278)	(65.174.193.272)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(34.528.403.811)	(17.052.564.615)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(2.780.666.957)	(1.117.637.333)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.303.779.768	1.364.952.215
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(15.986.926.536)	(3.403.441.703)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>8.123.289.387</b>	<b>(12.422.291.827)</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	(7.979.437.215)	(75.272.727)
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 khác	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	-	400.607.503
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15.062.208	8.720.140
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(7.964.375.007)</b>	<b>334.054.916</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại CP của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	43.291.915.722	24.060.551.697
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(44.404.148.150)	(10.944.434.108)
5. Tiền trả nợ gốc 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>(1.112.232.428)</b>	<b>13.116.117.589</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(953.318.048)</b>	<b>1.027.880.678</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1.752.948.523</b>	<b>725.067.845</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>799.630.475</b>	<b>1.752.948.523</b>

Người lập biểu

Trịnh Văn Huỳnh

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung



Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, Ngày 06 tháng 03 năm 2017

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

### **Năm 2016**

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

##### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 14 tháng 05 năm 2015 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.  
Điện thoại: 0643 613944; Fax: 0643 584864; Email: congty@dic-2.com.

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

##### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông.

##### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

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

##### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

Trong năm, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

##### **6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty không có khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và cũng không có đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính.

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

##### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

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

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

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

#### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:**

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC như sau:

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

### **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

### **6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích

### **7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Nợ phải trả được ghi nhận và theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các đơn vị trong tập đoàn được áp dụng chung một tỷ giá do Công ty mẹ quy định (phải đảm bảo sát với tỷ giá giao dịch thực tế) để đánh giá lại các khoản phải trả cho người bán có gốc ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ tập đoàn.

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

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

### **11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

### **12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.  
Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyên nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán 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.

### **14. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**16. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**17. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính*

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

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

*Nợ phải trả tài chính*

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

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; 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

**18. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Tiền mặt	478.914.474	40.378.463
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	320.716.001	1.712.570.060
<b>Cộng</b>	<b>799.630.475</b>	<b>1.752.948.523</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	1.967.520.970	534.329.621
Đặng Văn Tàu	333.484.750	-
Công ty TNHH Hwan tại Việt Nam	-	651.925.390
Công ty CP Đầu tư và XD số 4.2	-	386.036.600
Công ty CP ĐT&XD Macrocoz	109.024.910	1.109.024.910
Công ty CP Xây dựng Phước Thành	1.888.879.486	-
Công ty CP Chương Dương	308.063.662	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	20.036.114.214	11.455.012.359
Các khách hàng khác	212.464.455	1.008.945.092
<b>Cộng</b>	<b>24.855.552.447</b>	<b>15.145.273.972</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là bên liên quan</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	20.036.114.214	11.455.012.359

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	-	11.825.580.000
Điện lực tỉnh BR - VT	96.798.487	-
Các nhà cung cấp khác	74.034.800	156.795.000
<b>Cộng</b>	<b>170.833.287</b>	<b>11.982.375.000</b>

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Tạm ứng	929.988.473	458.642.636
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	73.880.400
Phải thu khác	744.343.028	-
<b>Cộng</b>	<b>1.674.331.501</b>	<b>532.523.036</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	135.217.628	1.730.647.222
Chi phí sản xuất kinh doanh	37.555.023.459	50.662.462.824
<b>Cộng</b>	<b>37.690.241.087</b>	<b>52.393.110.046</b>

**6. Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	4.976.500
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4.976.500</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.611.906.305	1.086.449.185
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.064.761.155	5.093.703.854
<b>Cộng</b>	<b>5.676.667.460</b>	<b>6.180.153.039</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Dụng cụ Quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	<b>1.248.334.140</b>	<b>32.349.086.757</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>232.012.434</b>	<b>34.900.281.043</b>
Số tăng trong năm	-	7.979.437.215	-	-	7.979.437.215
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>1.248.334.140</b>	<b>40.328.523.972</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>232.012.434</b>	<b>42.879.718.258</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	<b>569.665.232</b>	<b>31.112.928.532</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>232.012.434</b>	<b>32.985.453.910</b>
Số tăng trong năm	44.728.000	1.126.350.001	-	-	1.171.078.001
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>614.393.232</b>	<b>32.239.278.533</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>232.012.434</b>	<b>34.156.531.911</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	678.668.908	1.236.158.225	-	-	<b>1.914.827.133</b>
Tại ngày cuối năm	633.940.908	8.089.245.439	-	-	<b>8.723.186.347</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình thể chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.050.501.613 đồng.  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.597.649.291 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	<b>1.227.782.782</b>
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<b>1.227.782.782</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	-
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-
Tại ngày đầu năm	<b>1.227.782.782</b>
Tại ngày cuối năm	<b>1.227.782.782</b>

Quyền sử dụng đất lâu dài văn phòng Công ty tại Khu đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu (diện tích 448,20 m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận số: T06 752 cấp ngày 18/01/2008. Quyền sử dụng đất này đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính : VND

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2016				01/01/2016			
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP VLXD DIC	15.000	151.500.000	(65.894.921)	85.605.079	15.000	151.500.000	(72.311.741)	79.188.259
<b>Cộng</b>		<b>151.500.000</b>	<b>(65.894.921)</b>	<b>85.605.079</b>		<b>151.500.000</b>	<b>(72.311.741)</b>	<b>79.188.259</b>

**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP DIC Bê tông	242.511.850	242.511.850	2.886.651.750	2.886.651.750
Công ty CP DIC số 4	-	-	1.643.131.498	1.643.131.498
Công ty CP kinh doanh VLXD số 15	1.967.923.124	1.967.923.124	2.213.667.998	2.213.667.998
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	1.523.284.662	1.523.284.662	223.490.070	223.490.070
Công ty CP Cầu kiện BT DIC Miền Đông	4.772.926.000	4.772.926.000	-	-
DNTN Đại Tuấn	369.549.600	369.549.600	1.061.587.700	1.061.587.700
Công ty TNHH Halla Việt Nam	-	-	1.288.763.300	1.288.763.300
Công ty TNHH Ngôi nhà Đất Việt	-	-	809.626.926	809.626.926
Công ty TNHH HWan Tai Việt Nam	-	-	1.742.513.000	1.742.513.000
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	39.597.391	39.597.391	2.015.749.527	2.015.749.527
Công ty TNHH PJ Vina	888.763.300	888.763.300	565.138.850	565.138.850
Các nhà cung cấp khác	3.961.266.919	3.961.266.919	7.053.487.060	7.053.487.060
<b>Cộng</b>	<b>13.765.822.846</b>	<b>13.765.822.846</b>	<b>21.503.807.679</b>	<b>21.503.807.679</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng thực hiện	Giá trị	Số có khả năng thực hiện
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	7.678.424.055	7.678.424.055	8.512.566.198	8.512.566.198
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phú Cường	-	-	300.000.000	300.000.000
Các khách hàng khác	220.368.962	220.368.962	700.000.000	700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.898.793.017</b>	<b>7.898.793.017</b>	<b>9.512.566.198</b>	<b>9.512.566.198</b>

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan**

	31/12/2016	01/01/2016
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	7.678.424.055	8.512.566.198

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính : VND

	01/01/2016 VND	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	855.502.675	5.430.901.065	4.744.139.920	1.542.263.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.415.144	-	-	12.415.144
Thuế thu nhập cá nhân	11.513.499	16.082.920	22.384.270	5.212.149
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.166.314.356	102.778.238	2.257.695.597	11.396.997
<b>Cộng</b>	<b>3.045.745.674</b>	<b>5.549.762.223</b>	<b>7.024.219.787</b>	<b>1.571.288.110</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Đơn vị tính : VND

	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(a)</sup>	18.360.344.319	18.360.344.319	37.898.865.722	36.997.482.102	17.458.960.699	17.458.960.699
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, CN Vũng Tàu	-	-		2.989.219.048	2.989.219.048	2.989.219.048
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	-		3.042.447.000	3.042.447.000	3.042.447.000
Vay cá nhân <sup>(b)</sup>	970.000.000	970.000.000	300.000.000	980.000.000	1.650.000.000	1.650.000.000
Lâm Thị Thơ	150.000.000	150.000.000	-	150.000.000	300.000.000	300.000.000
Lê Thị Hương	333.000.000	333.000.000	-	167.000.000	500.000.000	500.000.000
Trần Thị Hồng Trâm	342.000.000	342.000.000	-	208.000.000	550.000.000	550.000.000
Nguyễn Thị Lan	-	-	300.000.000	300.000.000	-	-
Vũ Thị Đào	145.000.000	145.000.000	-	155.000.000	300.000.000	300.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam, CN Vũng Tàu	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.530.344.319</b>	<b>20.530.344.319</b>	<b>39.398.865.722</b>	<b>44.009.148.150</b>	<b>25.140.626.747</b>	<b>25.140.626.747</b>

- a. Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 11/04/2016 đến ngày 11/04/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh và bảo lãnh theo yêu cầu của chủ đầu tư. Hạn mức cho vay ngắn hạn: 10.000.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất tại thời điểm nhận nợ lần đầu là 7%/năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 03/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 11 tháng, từ ngày 05/10/2016 đến ngày 05/10/2017. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động bảo lãnh thực hiện dự án DIC Phoenix giai đoạn 1 tại khu TT Chí Linh TP. Vũng Tàu. Hạn mức vay: 16.000.000.000 đồng. Lãi suất: thả nổi, quy định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất tại thời điểm nhận nợ lần đầu là 7%/năm.

Và các hợp đồng tín dụng từng lần có lãi suất cho vay 6,5 - 7,5%/năm. Thời gian vay dưới 12 tháng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại thửa đất số 239, tờ bản đồ 37, (lô A4), địa chỉ số 05, đường số 06, P.Thắng Nhất, TP.VT thuộc sở hữu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - DIC số 02; 01 Giàn máy ép cọc thủy lực YZY400D, 01 Cầu tháp QTZ5013D, 01 Xe ô tô Toyota 72N-8605, 01 Máy khoan xoắn ruột gà DB B26-800, 01 Máy ép cọc thủy lực YZY600H, 01 Máy ép cọc thủy lực YZY400D và đối trọng, 01 Cầu tháp NTP QTZ6015, 01 Máy ép cọc thủy lực YZY600H. Quyền đòi nợ khối lượng xây lắp hình thành trong tương lai từ hợp đồng thi công xây dựng số 12/HĐ-DIC Corp-BQLĐT ngày 31/05/2016.

b. Các hợp đồng vay cá nhân thời hạn vay 1 năm. Lãi suất cho vay từ 12%/năm đến 16%/năm. Mục đích vay: Thanh toán tiền vật tư, nhân công công trình.

**14. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Đơn vị tính : VND					
	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam, CN Vũng Tàu <sup>(a)</sup>	3.498.050.000	3.498.050.000	5.093.050.000	1.595.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.498.050.000</b>	<b>3.498.050.000</b>	<b>5.093.050.000</b>	<b>1.595.000.000</b>	-	-

a. Hợp đồng tín dụng số: 02/2016/600370/HĐTD. Thời hạn vay: 54 tháng, từ ngày 19/07/2016 đến ngày 19/01/2021. Mục đích vay: thanh toán tiền mua máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Số tiền vay: 5.200.000.000 VND. Lãi suất: 7,5%/năm tại thời điểm rút vốn lần đầu, sau đó điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Tài sản đảm bảo: Máy ép cọc thủy lực ZYJ860. Phân loại về vay dài hạn đến hạn trả: 1.200.000.000 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**15. Phải trả khác ngắn hạn**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	362.623.445	452.357.747
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	685.461.889
Các khoản phải trả, phải nộp khác	145.278.000	1.292.256.673
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	28.040.000	270.360.000
Lãi vay cá nhân	117.238.000	146.509.000
Tổng Công ty Cổ phần ĐTPT Xây dựng	-	443.743.907
Trợ cấp Trịnh Xuân Trọng	-	10.212.000
Phải trả về tạm ứng thi công	-	421.431.766
<b>Cộng</b>	<b>507.901.445</b>	<b>2.430.076.309</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>4.495.203.021</b>	<b>(8.940.480.230)</b>	<b>27.360.031.882</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	305.203.170	305.203.170
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>4.495.203.021</b>	<b>(8.635.277.060)</b>	<b>27.665.235.052</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.216.320.900	3.216.320.900
Bù đắp lỗ từ thặng dư vốn và các quỹ (*)	-	(6.605.309.091)	(2.029.967.969)	8.635.277.060	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.465.235.052</b>	<b>3.216.320.900</b>	<b>30.881.555.952</b>

(\*) Công ty dùng thặng dư vốn và quỹ đầu tư phát triển để bù đắp các khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2015 theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/BB-ĐHCD ngày 21/04/2016.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>31/12/2016</b>	<b>%</b>	<b>01/01/2016</b>	<b>%</b>
	VND		VND	
Tổng Công ty CP ĐTPPT Xây dựng	12.618.000.000	50,1	10.500.000.000	41,7
Các cổ đông khác	12.582.000.000	49,9	14.700.000.000	58,3
<b>Cộng</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>100</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>100</b>

**c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	25.200.000.000	25.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	25.200.000.000	25.200.000.000

**d Cổ phiếu**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.520.000	2.520.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.520.000	2.520.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.520.000	2.520.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.520.000	2.520.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.520.000	2.520.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/cp		

**17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	165.069.997	165.069.997
<b>Cộng</b>	<b>165.069.997</b>	<b>165.069.997</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**a. Doanh thu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	141.630.108.871	67.800.810.732
<b>Cộng</b>	<b>141.630.108.871</b>	<b>67.800.810.732</b>

**b. Trong đó doanh thu với các bên liên quan**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	129.560.036.460	44.308.930.013
<b>Cộng</b>	<b>129.560.036.460</b>	<b>44.308.930.013</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	132.073.147.405	63.427.346.842
<b>Cộng</b>	<b>132.073.147.405</b>	<b>63.427.346.842</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.062.208	8.720.140
<b>Cộng</b>	<b>15.062.208</b>	<b>8.720.140</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	2.751.395.957	1.401.073.651
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(6.416.820)	3.877.306
<b>Cộng</b>	<b>2.744.979.137</b>	<b>1.404.950.957</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	2.504.148.167	809.912.466
Chi phí điện nước, điện thoại	124.983.813	112.894.224
Chi phí công cụ dụng cụ	107.845.276	215.616.766
Chi phí khác	803.816.871	679.042.040
<b>Cộng</b>	<b>3.540.794.127</b>	<b>1.817.465.496</b>

**6. Lợi nhuận khác**

	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>113.209.386</b>	<b>43.396.568</b>
Thu thanh lý công cụ	30.909.091	-
Xóa nợ phải trả	81.604.502	43.396.568
Thu nhập khác	695.793	-
	-	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>183.138.896</b>	<b>897.960.975</b>
Phạt vi phạm về thuế và BHXH	136.446.122	897.960.975
Phạt vi phạm hợp đồng	45.000.000	-
Chi phí khác	1.692.774	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(69.929.510)</b>	<b>(854.564.407)</b>

**7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.216.320.900	305.203.170
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Các khoản điều chỉnh tăng	231.706.982	945.894.975
Chi phí không được tính thuế TNDN	231.706.982	945.894.975
- Các khoản điều chỉnh giảm	3.448.027.882	1.251.098.145
Chuyển lỗ các năm trước	3.448.027.882	1.251.098.145
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.216.320.900	305.203.170
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.216.320.900	305.203.170
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.520.000	2.520.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.276</b>	<b>121</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.248.168.285	39.793.756.627
Chi phí nhân công	35.293.115.882	16.878.333.605
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.171.078.001	2.267.289.801
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.562.504.538	4.991.287.968
Chi phí khác bằng tiền	1.231.635.461	939.796.706
<b>Cộng</b>	<b>122.506.502.167</b>	<b>64.870.464.707</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng công ty CP ĐTPT Xây dựng	Bên liên quan	Phải thu về bán hàng	142.516.040.104
Tổng công ty CP ĐTPT Xây dựng	Bên liên quan	Khách hàng trả tiền trước	12.775.866.000
Tổng công ty CP ĐTPT Xây dựng	Bên liên quan	Phải thu khác	4.000.000.000
Tổng công ty CP ĐTPT Xây dựng	Bên liên quan	Phải trả khác	74.703.730

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm như sau:

	<u>Năm 2016</u> VND	<u>Năm 2015</u> VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.258.472.641	1.327.252.717

**3. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	<u>Giá trị ghi sổ</u>		<u>Giá trị hợp lý</u>	
	<u>31/12/2016</u> VND	<u>01/01/2016</u> VND	<u>31/12/2016</u> VND	<u>01/01/2016</u> VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	799.630.475	1.752.948.523	799.630.475	1.752.948.523
Phải thu khách hàng và phải thu khác	25.599.895.475	15.219.154.372	25.599.895.475	15.219.154.372
<b>Cộng</b>	<b>26.399.525.950</b>	<b>16.972.102.895</b>	<b>26.399.525.950</b>	<b>16.972.102.895</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	24.028.394.319	25.140.626.747	24.028.394.319	25.140.626.747
Phải trả người bán	13.765.822.846	21.503.807.679	13.765.822.846	21.503.807.679
Phải trả khác	145.278.000	1.292.256.673	145.278.000	1.292.256.673
<b>Cộng</b>	<b>37.939.495.165</b>	<b>47.936.691.099</b>	<b>37.939.495.165</b>	<b>47.936.691.099</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **5. Tài sản đảm bảo**

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2016 (xem thuyết minh V.13, V.14). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2015 và vào ngày 31/12/2016.

### **6. Rủi ro tín dụng**

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

#### **Phải thu khách hàng**

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

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

#### **Tiền gửi ngân hàng**

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

### **7. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.441.445.165</b>	<b>3.498.050.000</b>	<b>37.939.495.165</b>
Các khoản vay	20.530.344.319	3.498.050.000	24.028.394.319
Phải trả người bán	13.765.822.846		13.765.822.846
Phải trả khác	145.278.000		145.278.000
<b>Số đầu năm</b>	<b>47.936.691.099</b>		<b>47.936.691.099</b>
Các khoản vay	25.140.626.747		25.140.626.747
Phải trả người bán	21.503.807.679		21.503.807.679
Phải trả khác	1.292.256.673		1.292.256.673

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

### **8. Rủi ro thị trường**

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

#### **Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

#### **Rủi ro lãi suất**

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

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

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

### **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 kiểm toán.

### **10. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 31/12/2016, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Trịnh Văn Huỳnh

Kế toán trưởng

Trần Văn Chung



Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, Ngày 06 tháng 03 năm 2017