

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐÔNG TIÊN

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 – 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiên (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 DIC – Đồng Tiên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000145 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 6 ngày 19 tháng 08 năm 2014 với mã số doanh nghiệp 3600692809.

Hoạt động chính của Công ty là: Sản xuất mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa; Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng; Kinh doanh nhà; Môi giới, đầu tư bất động sản; Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp; Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô 17, Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

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

Vào ngày 11/01/2017 Công ty có phát hành cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ lên 80 tỷ đồng và Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600692809 thay đổi lần thứ 7 vào ngày 13 tháng 01 năm 2017. Ngoài ra 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.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Hoàng Tuấn	Chủ tịch	
Ông Đoàn Thanh Long	Thành viên	Đến ngày 27/04/2016
Ông Nguyễn Ngọc Thương	Thành viên	
Ông Bùi Anh Tuấn	Thành viên	Đến ngày 27/04/2016
Ông Trần Anh Điền	Thành viên	
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên	Từ ngày 27/04/2016
Bà Nguyễn Thị Thanh Uyên	Thành viên	Từ ngày 06/06/2016

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Anh Điền	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 31/03/2016

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thùy Linh	Trưởng ban	Đến ngày 27/04/2016
Bà Nguyễn Nhật Thảo	Trưởng ban	Từ ngày 27/04/2016
Bà Nguyễn Ngọc Bội	Thành viên	
Bà Lương Thị Thùy Trang	Thành viên	

2138
CÔNG T
NHIỆM
H VỤ T
ÍNH K
KIỂM T
AM VI
TP. H

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc 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, Ban Tổng Giám đốc 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.

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc



TRẦN ANH ĐIỀN

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2017



Số: 150/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến, được lập ngày 09/01/2017, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

Giám đốc



Nguyễn Minh Tiến

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0547-2013-152-1

Kiểm toán viên

Cao Thị Hồng Nga

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0613-2013-152-1



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
A. Tài sản ngắn hạn	100		102.060.817.119	87.654.426.137
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		2.808.473.263	3.913.377.705
1. Tiền	111	V.01	2.808.473.263	3.913.377.705
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.907.454.216	67.769.019.650
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	72.777.239.626	57.781.363.941
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.167.531.146	9.299.010.591
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.03	2.677.667.981	3.889.848.808
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(3.714.984.537)	(3.225.398.007)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	24.194.317
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	17.048.618.070	15.677.741.733
1. Hàng tồn kho	141		17.048.618.070	15.677.741.733
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		296.271.570	294.287.049
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	296.271.570	294.287.049
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	V.12	-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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. Tài sản dài hạn	200		65.214.501.651	60.599.378.965
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		50.376.198.378	43.348.666.786
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	50.347.935.878	43.312.329.286
- Nguyên giá	222		96.114.608.881	82.473.793.116
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.766.673.003)	(39.161.463.830)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	28.262.500	36.337.500
- Nguyên giá	228		36.337.500	36.337.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.075.000)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	9.954.428.300	9.336.246.482
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		9.336.246.482	9.336.246.482
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		618.181.818	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	3.710.938.850	4.570.172.707
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		6.000.000.000	6.000.000.000
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		(2.440.561.150)	(1.581.327.293)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.172.936.123	3.344.292.990
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.04	1.172.936.123	3.344.292.990
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		167.275.318.770	148.253.805.102

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

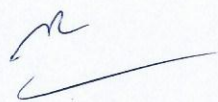
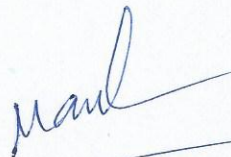
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
C. Nợ phải trả	300		107.355.125.616	91.373.320.074
I. Nợ ngắn hạn	310		103.254.125.616	87.053.320.074
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	31.540.606.209	22.317.054.133
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.065.834.485	8.693.606.514
3. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	313	V.12	2.218.555.789	1.682.409.529
4. Phải trả người lao động	314		1.276.974.682	93.483.830
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	294.330.000	373.980.324
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	58.802.454.796	53.837.416.089
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		55.369.655	55.369.655
II. Nợ dài hạn	330		4.101.000.000	4.320.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	4.101.000.000	4.320.000.000
D. Vốn chủ sở hữu	400		59.920.193.154	56.880.485.028
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	59.920.193.154	56.880.485.028
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.408.000.000	7.408.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.126.570.906	1.126.570.906
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.385.622.248	(1.654.085.878)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.739.285.878)	(3.727.298.900)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.124.908.126	2.073.213.022
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		167.275.318.770	148.253.805.102

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Trần Thị Trúc Lan

Cao Minh Châu

Trần Anh Điền

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	206.937.944.418	156.624.075.913
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	206.937.944.418	156.624.075.913
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	186.711.018.429	142.260.992.062
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.226.925.989	14.363.083.851
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	18.102.905	14.748.878
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	5.643.331.334	5.459.395.210
<i>Trong đó : Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.784.097.477</i>	<i>4.927.735.301</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.07	1.734.631.359	1.149.778.846
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08	7.708.067.775	5.591.236.771
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.158.998.426	2.177.421.902
11. Thu nhập khác	31	VI.09	485.544.350	365.182.826
12. Chi phí khác	32	VI.10	1.092.481.143	216.074.861
13. Lợi nhuận khác	40		(606.936.793)	149.107.965
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.552.061.633	2.326.529.867
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	1.427.153.507	253.316.845
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.124.908.126	2.073.213.022
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	625	415
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	625	415

Người lập biểu

Trần Thị Trúc Lan

Kế toán trưởng

Cao Minh Châu

Tổng Giám đốc



Trần Anh Điền

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2017

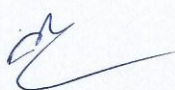
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

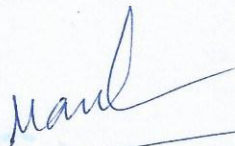
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	217.003.741.379	165.550.086.109
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(180.354.990.126)	(127.048.253.811)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.036.620.396)	(12.799.694.068)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(4.784.097.477)	(5.031.688.530)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(591.981.605)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	5.623.941.080	5.724.721.642
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(15.470.041.326)	(10.490.926.976)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	8.389.951.529	15.904.244.366
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(14.258.997.583)	(10.549.628.348)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	38.310.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.102.905	14.748.878
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(14.240.894.678)	(10.496.569.470)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	184.566.170.066	138.335.105.285
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(179.820.131.359)	(142.478.911.749)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	4.746.038.707	(4.143.806.464)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.104.904.442)	1.263.868.432
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3.913.377.705	2.649.509.273
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.808.473.263	3.913.377.705

Người lập biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế toán trưởng



Cao Minh Châu



Trần Anh Điền

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 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 DIC – Đồng Tiến được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000145 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 6 ngày 19 tháng 08 năm 2014 với mã số doanh nghiệp 3600692809.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô 17, Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Sản lập mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa; Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng; Kinh doanh nhà; Môi giới, đấu giá bất động sản; Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp; Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 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

Danh sách các công ty liên kết:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Phúc Tiến	Sản xuất, dịch vụ	12.515.000.000	40%

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 (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và các văn bản hướng dẫn sửa đổi bổ sung.

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. Tại thời điểm cuối năm khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản thì tỷ giá áp dụng là tỷ giá mua ngoại tệ, 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 nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

Các khoản tiền bao gồm : tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển .

Các khoản tương đương tiền là 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 ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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 cuối kỳ 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.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu (06) tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn khác.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính 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.

Giá trị hàng tồn kho 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 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	08 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 12 năm
- Phương tiện vận tải	10 – 14 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
- Tài sản cố định khác	05 – 10 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ 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 Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. 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.

11. 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 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.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

13. 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.

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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

15. Nguyên tắc kế toán 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, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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...).

16. 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 thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	738.582.434	965.738.005
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.069.890.829	2.947.639.700
Cộng	2.808.473.263	3.913.377.705

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Công ty TNHH TM-DV-XD-Đầu tư Anh Đức	4.115.586.000	1.769.342.500
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	3.926.841.232	631.401.848
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	1.284.148.000	2.225.876.000
Công ty Cổ phần Hà Đô 23	3.813.646.300	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Nam Việt	2.608.723.750	2.870.643.600
Công ty TNHH Vật tư và Xây dựng Ngọc Châu	3.255.520.500	139.706.500
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Sông Đà 9	6.422.990.750	-
Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà	5.405.988.448	5.293.184.800
Các khoản phải thu khách hàng khác	41.943.794.646	44.851.208.693
Cộng	72.777.239.626	57.781.363.941
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Không phát sinh		
3. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên	2.394.617.877	2.137.605.144
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đồng Phúc Tiến	-	15.000.000
Trung tâm phát triển Quỹ đất Nhơn Trạch	-	50.000.000
Phạm Văn Bùng - Long An	-	61.014.900
Công ty TNHH Công Lý	-	56.000.000
Các khoản phải thu khác	283.050.104	1.570.228.764
Cộng	2.677.667.981	3.889.848.808
4. Chi phí trả trước	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	296.271.570	294.287.049
Chi phí mua bảo hiểm	135.242.428	87.211.117
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	161.029.142	207.075.932
b) Dài hạn	1.172.936.123	3.344.292.990
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	446.876.622	1.723.611.911
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	431.026.467	1.402.669.206
Chi phí trả trước dài hạn khác	295.033.034	218.011.873
Cộng	1.469.207.693	3.638.580.039

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐÔNG TIẾN

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	3.714.984.537	(3.714.984.537)	3.820.984.537	(3.225.398.007)
Công ty TNHH Đồng Nhân - BRVT	325.469.225	(325.469.225)	325.469.225	(325.469.225)
CN Công ty CP ĐTPT Kỹ Nghệ & XD Việt Nam	1.110.321.750	(1.110.321.750)	1.110.321.750	(777.225.225)
Công ty TNHH SX XD GT Tài Lộc	673.035.000	(673.035.000)	673.035.000	(500.570.000)
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2	282.531.000	(282.531.000)	282.531.000	(197.771.700)
Các khoản phải thu khác	1.323.627.562	(1.323.627.562)	1.429.627.562	(1.424.361.857)
Cộng	3.714.984.537	(3.714.984.537)	3.820.984.537	(3.225.398.007)

6. Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.942.440.356	-	14.012.224.487	-
Công cụ dụng cụ	394.780.998	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	687.701.792	-	1.648.807.182	-
Thành phẩm	23.694.924	-	16.710.064	-
Hàng hóa				
Cộng giá gốc hàng tồn kho	17.048.618.070	-	15.677.741.733	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

**Phần mềm
 máy tính**

Nguyên giá TSCĐ vô hình	
Số dư đầu năm	36.337.500
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>36.337.500</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Số tăng trong năm	8.075.000
- <i>Khấu hao trong năm</i>	8.075.000
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>8.075.000</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình	
Tại ngày đầu năm	<u>36.337.500</u>
Tại ngày cuối năm	<u>28.262.500</u>

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (*)	9.336.246.482	9.336.246.482
Dự án Khu đô thị mới	4.571.841.351	4.571.841.351
Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến	4.764.405.131	4.764.405.131
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	618.181.818	-
Chi phí sửa chữa xe bơm bê tông	618.181.818	-
Cộng	<u>9.954.428.300</u>	<u>9.336.246.482</u>

(*) Đây là khoản chi phí phát sinh của dự án Khu đô thị mới và Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Công ty đang tiến hành thủ tục xin Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án này.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH - ĐỒNG TIẾN

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**10. Đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2016			01/01/2016				
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Đầu tư vào công ty con		-	-	-		-	-	-
b) Đầu tư vào công ty liên kết		6.000.000.000	3.559.438.850	(2.440.561.150)		6.000.000.000	4.418.672.707	(1.581.327.293)
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đồng Phúc Tiến (*)	40%	6.000.000.000	3.559.438.850	(2.440.561.150)	40%	6.000.000.000	4.418.672.707	(1.581.327.293)
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		151.500.000	151.500.000	-		151.500.000	151.500.000	-
+ Công ty CP DIC Minh Hưng (150.000 CP)		151.500.000	151.500.000	-		151.500.000	151.500.000	-
Cộng		6.151.500.000	3.710.938.850	(2.440.561.150)		6.151.500.000	4.570.172.707	(1.581.327.293)

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đồng Phúc Tiến được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105847072 đăng ký ngày 05/04/2012 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Vốn điều lệ 12.515.000.000 đồng. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh vật liệu xây dựng và sản xuất bê tông tươi. Công ty đã góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đồng Phúc Tiến số tiền 6 tỷ đồng tương đương 40% vốn điều lệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC - ĐÔNG TIẾN

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**11. Phải trả người bán**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	31.540.606.209	31.540.606.209	22.317.054.133	22.317.054.133
Công ty Cổ phần ĐT TM Đại Thế Giới	476.180.000	476.180.000	5.008.512.866	5.008.512.866
Công ty TNHH ĐT TM HATA	4.853.594.003	4.853.594.003	-	-
Công ty TNHH Phát triển Hoàng Mai	2.918.535.800	2.918.535.800	2.367.527.140	2.367.527.140
Công ty TNHH Hùng Thịnh	4.461.578.895	4.461.578.895	2.683.718.144	2.683.718.144
DNTN Tân Xuân Anh	13.276.071.980	13.276.071.980	9.216.306.900	9.216.306.900
Công ty Cổ phần VLXD Thế Giới Nhà	1.165.044.400	1.165.044.400	817.975.909	817.975.909
Phải trả các đối tượng khác	4.389.601.131	4.389.601.131	2.223.013.174	2.223.013.174

b) Phải trả người bán là các bên liên quan

Không phát sinh

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2016		31/12/2016	
	VND	Số phải nộp VND	VND	Số đã nộp VND
a) Phải nộp	1.682.409.529	4.635.408.334	4.099.262.074	2.218.555.789
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.025.905.514	2.279.498.974	2.788.473.442	516.931.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp	253.316.845	1.427.153.507	591.981.605	1.088.488.747
Thuế thu nhập cá nhân	403.187.170	110.008.890	15.307.027	497.889.033
Các loại thuế khác	-	818.746.963	703.500.000	115.246.963

b) Phải thu

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC - ĐỒNG TIẾN

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trach, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	134.150.324
Cổ tức phải trả	25.830.000	25.830.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	268.500.000	214.000.000
Cộng	294.330.000	373.980.324

14. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	53.837.416.089	53.837.416.089	184.785.170.066	179.820.131.359	58.802.454.796	58.802.454.796
Vay ngân hàng (*)	49.551.416.089	49.551.416.089	180.591.170.066	175.534.131.359	54.608.454.796	54.608.454.796
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	4.286.000.000	4.286.000.000	4.194.000.000	4.286.000.000	4.194.000.000	4.194.000.000
b) Vay dài hạn (**)	4.320.000.000	4.320.000.000	3.975.000.000	4.194.000.000	4.101.000.000	4.101.000.000
Cộng	58.157.416.089	58.157.416.089	188.760.170.066	184.014.131.359	62.903.454.796	62.903.454.796



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIỀN
 Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Lãi suất	Số dư nợ gốc	Phương thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch	2016028/NHNT	Theo từng lần nhận nợ	29.949.974.518	Thế chấp tài sản
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Nhơn Trạch	201603412/HĐTĐ	Theo từng lần nhận nợ	5.977.855.546	Thế chấp tài sản
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa	01/2016-HĐTĐHM /NHCT682-DIC	Theo từng lần nhận nợ	18.680.624.732	Thế chấp tài sản
Cộng			54.608.454.796	

(**) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Lãi suất	Thanh toán trên 12 tháng	Thanh toán dưới 12 tháng	Cộng	Phương thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Nhơn Trạch	201503909/HĐTĐ	10%/năm	132.000.000	134.000.000	266.000.000	Thế chấp tài sản
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa	01/2016-HĐTĐDA /NHCT682-DIC	Theo từng lần nhận nợ	3.969.000.000	4.060.000.000	8.029.000.000	Thế chấp tài sản
Cộng			4.101.000.000	4.194.000.000	8.295.000.000	



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**15. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	50.000.000.000	7.408.000.000	1.126.570.906	(3.653.318.900)	54.881.252.006
Lợi nhuận tăng trong năm				2.073.213.022	2.073.213.022
Thường ban điều hành và Ban kiểm soát năm 2014				(73.980.000)	(73.980.000)
Số dư cuối năm trước	50.000.000.000	7.408.000.000	1.126.570.906	(1.654.085.878)	56.880.485.028
Số dư đầu năm nay	50.000.000.000	7.408.000.000	1.126.570.906	(1.654.085.878)	56.880.485.028
Lợi nhuận tăng trong năm				3.124.908.126	3.124.908.126
Thường ban điều hành và Ban kiểm soát năm 2015				(85.200.000)	(85.200.000)
Số dư cuối năm nay	50.000.000.000	7.408.000.000	1.126.570.906	1.385.622.248	59.920.193.154

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	31/12/2016 VND	Tỷ lệ %	01/01/2016 VND
Trần Hoàng Tuấn	43,90%	21.952.000.000	24,52%	12.258.000.000
Trần Thị Mỹ Dung	24,61%	12.305.000.000	14,04%	7.020.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	31,49%	15.743.000.000	61,44%	30.722.000.000
Cộng	100%	50.000.000.000	100%	50.000.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000
d) Cổ phiếu	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	5.000.000	5.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.000.000	5.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.000.000	5.000.000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.937.944.418	156.624.075.913
a) Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	206.937.944.418	156.624.075.913
Doanh thu khác	-	-
b) Doanh thu với các bên liên quan		
Không phát sinh	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.937.944.418	156.624.075.913
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	206.937.944.418	156.624.075.913
Doanh thu thuần khác	-	-
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá, thành phẩm đã bán	186.711.018.429	142.260.992.062
Giá vốn khác	-	-
Cộng	186.711.018.429	142.260.992.062

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.102.905	14.748.878
Cộng	18.102.905	14.748.878
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	4.784.097.477	4.927.735.301
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	859.233.857	531.659.909
Cộng	5.643.331.334	5.459.395.210
7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	977.639.106	594.223.998
Chi phí khác bằng tiền	756.992.253	555.554.848
Cộng	1.734.631.359	1.149.778.846
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	3.258.821.487	2.728.541.889
Chi phí khấu hao	725.882.974	731.120.116
Xử lý công nợ	1.517.584.172	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	595.586.530	348.414.295
Chi phí dịch vụ mua ngoài	840.951.930	910.803.544
Chi phí khác bằng tiền	769.240.682	872.356.927
Cộng	7.708.067.775	5.591.236.771
9. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý tài sản	-	326.871.576
Điều chỉnh thuế GTGT	466.085.555	-
Thu nhập khác	19.458.795	38.311.250
Cộng	485.544.350	365.182.826

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt vi phạm hành chính	1.053.227.732	128.054.000
Chi phí khác	39.253.411	88.020.861
Cộng	1.092.481.143	216.074.861

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty được miễn thuế trong vòng 3 năm kể từ năm 2006, và giảm 50 % trong 7 năm từ năm 2009 đến hết năm 2015.

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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.552.061.633	2.326.529.867
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.583.705.904	(23.649.464)
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.583.705.904	128.054.000
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.530.478.172	-
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	1.053.227.732	128.054.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(151.703.464)
+ Lỗ năm trước chuyển sang	-	(151.703.464)
Tổng thu nhập chịu thuế	7.135.767.537	2.302.880.403
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên TN chịu thuế năm hiện hành	1.427.153.507	506.633.689
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành được giảm	-	(253.316.844)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm hiện hành	1.427.153.507	253.316.845

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.124.908.126	2.073.213.022
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.124.908.126	2.073.213.022
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	625	415
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	625	415

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2016.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chỉ tiêu		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	144.152.627.358	111.893.396.179
Chi phí nhân công	15.922.025.178	13.849.809.414
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.613.284.173	6.225.292.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.726.812.667	12.179.409.878
Chi phí khác bằng tiền	7.590.781.051	3.395.634.428
Tổng cộng	188.005.530.427	147.543.542.266

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	602.381.292	937.038.281

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh các sản phẩm bê tông, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31/12/2016		01/01/2016		
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.808.473.263	-	3.913.377.705	-	
Phải thu khách hàng	72.777.239.626	(3.714.984.537)	57.781.363.941	(3.225.398.007)	
Phải thu khác	2.677.667.981	-	3.889.848.808	-	
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	151.500.000	-	151.500.000	-	
Cộng	78.414.880.870	(3.714.984.537)	65.736.090.454	(3.225.398.007)	
Giá trị ghi sổ					
		31/12/2016	01/01/2016		
Công nợ tài chính					
Các khoản vay			62.903.454.796	58.157.416.089	
Phải trả người bán			31.540.606.209	22.317.054.133	
Phải trả khác			294.330.000	373.980.324	
Cộng			94.738.391.005	80.848.450.546	

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư số 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 nợ phải trả 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 chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31/12/2016, Công ty có thể chấp tài sản cố định để vay ngân hàng theo các hợp đồng sau:

Số hợp đồng vay	Tên tài sản	Nguyên giá	Ngân hàng
Vay ngắn hạn HĐ số 201603412/HĐTD	Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	6.233.392.500	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông - CN Nhơn Trạch
Vay ngắn hạn HĐ số 2016028/NHNT	Nhà văn phòng, phương tiện vận tải, hàng tồn kho	38.205.000.000	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch
Vay trung hạn 201503909/HĐTD	Phương tiện vận tải	567.000.000	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Nhơn Trạch
HĐ 01/2016-HĐTDHM /NHCT682-DIC và 01/2016-HĐTDDA/NHCT682-DIC	Phương tiện vận tải	35.537.025.287	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa
HĐ 01/2016-HĐTDHM /NHCT682-DIC và 01/2016-HĐTDDA/NHCT682-DIC	Trạm trộn bê tông	7.301.938.864	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. 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.

6. 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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	90.637.391.005	4.101.000.000	94.738.391.005
Các khoản vay	58.802.454.796	4.101.000.000	62.903.454.796
Phải trả người bán	31.540.606.209	-	31.540.606.209
Phải trả khác	294.330.000	-	294.330.000
Số đầu năm	76.528.450.546	4.320.000.000	80.848.450.546
Các khoản vay	53.837.416.089	4.320.000.000	58.157.416.089
Phải trả người bán	22.317.054.133	-	22.317.054.133
Phải trả khác	373.980.324	-	373.980.324

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. 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 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

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.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

8. 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 Nam Việt (AASCN) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2015	Số liệu tại ngày 01/01/2016 (Phân loại lại)	Chênh lệch
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	4.571.841.351	6.047.846.482	1.476.005.131
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.476.005.131	-	(1.476.005.131)

Số liệu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do giảm doanh thu, giá vốn kinh doanh bất động sản của năm 2009 như sau:

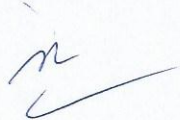
Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2015	Số liệu tại ngày 01/01/2016 (Điều chỉnh hồi tố)	Chênh lệch
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9.792.670.122	9.299.010.591	(493.659.531)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	4.571.841.351	7.860.241.351	3.288.400.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.061.166.514	8.693.606.514	6.632.440.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.183.613.653	(1.654.085.878)	(3.837.699.531)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

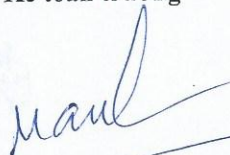
Trong năm 2016 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Trần Thị Trúc Lan

Kế toán trưởng



Cao Minh Châu

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Trần Anh Điền



Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2017

