



**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG  
VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh (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 Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 số 0302495140 ngày 10/03/2014 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp và san lấp mặt bằng các công trình. Mua bán xăng dầu, chất đốt (đổi với xăng dầu, gas chi hoạt động khi được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật), nhớt. Dịch vụ rửa xe, kinh doanh nhà ở. Cho thuê căn hộ. Dịch vụ vận tải. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng nông - lâm - ngư cơ. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. Mua bán hàng kim khí điện máy, máy vi tính và linh kiện, dụng cụ và trang thiết bị thể dục thể thao (trừ kinh doanh súng đạn thể thao và vũ khí thô sơ), nông lâm thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, thực phẩm công nghệ. Đào tạo nghề. Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại. Khai thác nước ngầm, cát, đá (không khai thác tại trụ sở). Trồng cây nông lâm nghiệp. Mua bán và chế biến mù cao su (không chế biến tại trụ sở). Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. Đại lý dịch vụ bưu chính - viễn thông (trừ đại lý truy cập - truy nhập Internet). Mua bán gia công chế biến gỗ (không gia công chế biến tại trụ sở). Hoạt động các câu lạc bộ thể thao: bể bơi, sân tennis. Giáo dục mầm non, trung học phổ thông. Khai thác sỏi. Khai thác đất sét.

Trụ sở chính của Công ty tại số 215 - 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 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 khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

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

#### Hội đồng Quản trị:

Ông Lê Văn Phải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tha	Phó Chủ tịch
Ông Huỳnh Văn Tư	Thành viên

#### Ban Tổng Giám Đốc:

Ông Huỳnh Văn Tư	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tha	Phó Tổng Giám đốc
Ông Thái Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc

#### Ban Kiểm soát:

Bà Trần Thị Giang	Trưởng ban
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên
Bà Trương Thị Thu Trang	Thành viên

## 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 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 số 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 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2017

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Huỳnh Văn Tư  
Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được lập ngày 22 tháng 03 năm 2017, từ trang 05 đến trang 31, 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 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 Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh 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 23 tháng 03 năm 2017

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



Nguyễn Minh Tiến  
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0547-2013-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Cúc  
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:  
0700-2013-152-1

**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>	<b>100</b>		<b>248.470.562.544</b>	<b>202.591.417.792</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>24.985.669.250</b>	<b>43.155.125.217</b>
1. Tiền	111		24.985.669.250	23.155.125.217
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>214.448.037.871</b>	<b>154.150.801.427</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	195.903.566.590	133.105.168.478
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.302.560.274	23.864.300.478
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	3.040.296.703	5.675.198.665
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(9.798.385.696)	(8.493.866.194)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>2.344.573.529</b>	<b>1.930.620.452</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.344.573.529	1.930.620.452
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.692.281.894</b>	<b>3.354.870.696</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.646.909	10.121.819
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.683.634.985	3.344.748.877
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>132.931.249.262</b>	<b>123.278.637.929</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>38.382.682.864</b>	<b>35.996.809.500</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		36.182.982.864	33.345.909.500
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		1.629.700.000	2.080.900.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	570.000.000	570.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.152.479.043</b>	<b>15.749.989.614</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	17.614.079.043	8.211.589.614
- Nguyên giá	222		24.628.228.504	14.229.563.719
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.014.149.461)	(6.017.974.105)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	7.538.400.000	7.538.400.000
- Nguyên giá	228		7.538.400.000	7.538.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>4.608.504.215</b>	<b>4.853.201.567</b>
- Nguyên giá	231		6.487.369.646	6.487.369.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.878.865.431)	(1.634.168.079)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>61.794.116.973</b>	<b>63.616.662.666</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	61.794.116.973	63.616.662.666
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.888.000.000</b>	<b>2.888.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	2.888.000.000	2.888.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>105.466.167</b>	<b>173.974.582</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		105.466.167	173.974.582
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>381.401.811.806</b>	<b>325.870.055.721</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>185.430.403.841</b>	<b>129.108.659.320</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>182.463.223.841</b>	<b>126.098.479.320</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	11.830.910.883	6.404.408.038
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		125.594.378	187.034.099
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.958.460.933	6.793.706.178
4. Phải trả người lao động	314		2.574.550.435	1.938.720.369
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	3.582.678.279	3.276.695.546
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	9.583.632.544	8.768.707.470
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	150.423.520.000	98.572.948.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		383.876.389	156.259.620
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.967.180.000</b>	<b>3.010.180.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	2.967.180.000	3.010.180.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>195.971.407.965</b>	<b>196.761.396.401</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>195.971.407.965</b>	<b>196.761.396.401</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		40.880.000.000	40.880.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(46.675.104.000)	(35.620.104.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.310.813.209	10.642.380.985
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.455.698.756	30.859.119.416
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.594.928.568	4.910.969.740
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.860.770.188	25.948.149.676
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>381.401.811.806</b>	<b>325.870.055.721</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



Phạm Thị Bắc Giang

Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Huỳnh Văn Tư

0305  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ  
1  
1/1-7

## 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	1.382.608.360.020	1.226.831.417.896
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.382.608.360.020	1.226.831.417.896
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	1.254.352.095.415	1.113.575.580.613
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		128.256.264.605	113.255.837.283
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	18.401.892.014	11.117.887.678
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	7.923.132.224	5.464.579.548
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.923.132.224	6.336.579.548
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07b	74.044.141.115	57.986.847.375
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07a	16.431.778.325	15.728.430.990
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.259.104.955	45.193.867.048
11. Thu nhập khác	31	VI.05	1.032.525.382	1.003.937.990
12. Chi phí khác	32	VI.06	705.914.988	544.886.494
13. Lợi nhuận khác	40		326.610.394	459.051.496
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.585.715.349	45.652.918.544
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.09	9.827.123.961	11.844.274.068
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	440.000.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.758.591.388	33.368.644.476
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3.021	2.595

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang

Phạm Thị Bắc Giang

Huỳnh Văn Tư

1388.  
ÔNG T  
NHIỆM H  
VỤ T  
INH K  
TIÊM T  
AM VI  
P. HỒ



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		48.585.715.349	45.652.918.544
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1.240.872.708	1.090.470.744
- Các khoản dự phòng	03		1.304.519.502	(398.649.524)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.713.400.821)	(470.688.054)
- Chi phí lãi vay	06		7.923.132.224	6.336.579.548
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		57.340.838.962	52.210.631.258
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(67.787.590.418)	10.914.551.511
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(413.953.077)	28.001.143.111
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		9.542.330.638	(4.859.744.779)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		69.983.325	(116.714.301)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.859.526.669)	(6.385.225.659)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.634.793.777)	(8.682.768.905)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.790.815.455)	(805.106.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(24.533.526.471)</b>	<b>70.276.765.596</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		(8.576.119.092)	(1.880.319.783)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	145.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.670.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		451.200.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.723.275.821	357.193.231
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6.401.643.271)</b>	<b>(3.048.072.007)</b>

ỦY BAN  
VĂN  
TOÁN  
ĐẢN  
TÀI  
CHÍNH

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		(11.055.000.000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		485.311.703.854	286.464.765.498
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(433.461.131.854)	(317.327.556.498)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28.029.858.225)	(12.789.984.600)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<i>12.765.713.775</i>	<i>(43.652.775.600)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(18.169.455.967)</b>	<b>23.575.917.989</b>
<b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>43.155.125.217</b>	<b>19.579.207.228</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>24.985.669.250</b>	<b>43.155.125.217</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



Phạm Thị Bắc Giang

Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Huỳnh Văn Tư

## 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 Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 12 số 0302495140 ngày 10/03/2014 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 215 - 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp và san lấp mặt bằng các công trình. Mua bán xăng dầu, chất đốt (đối với xăng dầu, gas chi hoạt động khi được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật), nhớt. Dịch vụ rửa xe, kinh doanh nhà ở. Cho thuê căn hộ. Dịch vụ vận tải. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở). Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng nông - lâm - ngư cơ. Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. mua bán hàng kim khí điện máy, máy vi tính và linh kiện, dụng cụ và trang thiết bị thể dục thể thao (trừ kinh doanh súng đạn thể thao và vũ khí thô sơ), nông lâm thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, thực phẩm công nghệ. Đào tạo nghề. Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại. Khai thác nước ngầm, cát, đá (không khai thác tại trụ sở). Trồng cây nông lâm nghiệp. Mua bán và chế biến mù cao su (không chế biến tại trụ sở). Kinh doanh lẻ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. Đại lý dịch vụ bưu chính - viễn thông (trừ đại lý truy cập - truy nhập Internet). Mua bán gia công chế biến gỗ (không gia công chế biến tại trụ sở). Hoạt động các câu lạc bộ thể thao: bể bơi, sân tennis. Giáo dục mầm non, trung học phổ thông. Khai thác sỏi. Khai thác đất sét.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty: dưới 1 năm.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính như sau:

Tên đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Dương	830 Đại Lộ Bình Dương, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Chi nhánh Long An	Áp 1, xã Tân Ân, Huyện Cần Đước, Long An
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 1	397 Lý Thường Kiệt, P.8, Quận Tân Bình, TP.HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 7	97/5 Tân Phước, P. 8, Quận Tân Bình, TP. HCM
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 9	215 – 217 (lầu 2) Trần Hưng Đạo, Quận 1, TP. HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 10	186 Kinh Dương Vương, Quận Bình Tân, TP. HCM



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

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên 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).

**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 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**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. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng đồng tiền khác với đồng VND được quy đổi ra đồng VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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**

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**

*a) Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

03052  
C  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ  
N  
17-7

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

*b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*c) 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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo quy định hiện hành.

**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.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

**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 nhập trước xuất trước.

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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

1388  
ÔNG T  
HIỆM H  
VỤ T  
INH K  
TIẾM T  
AM VI  
P. HC

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

**6. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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	06 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	06 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

**7. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận 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.

**9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả**

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:

- 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.

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hành hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay**

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

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

Trường hợp khoản nợ vay bằng ngoại tệ thì tại thời điểm cuối kỳ các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

4-C.T.  
TƯ BAN  
VĂN  
TOÁN  
ĐẢN  
T  
CHÍNH

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

**11. 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 kỳ 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.

**12. 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

**13. 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.

***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.



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

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.

***Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu***

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

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 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, 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 hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, hội nghị khách hàng...

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



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

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**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và 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 dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**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, công nợ 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.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	4.886.722.386	8.730.914.748
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.098.946.864	14.424.210.469
Các khoản tương đương tiền	-	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>24.985.669.250</b>	<b>43.155.125.217</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính		Đơn vị tính: VND					
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31/12/2016			01/01/2016		
Số CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
- Đầu tư cổ phiếu	2.888.000.000	3.144.960.000	-	2.888.000.000	3.376.800.000	-	
Trong đó:							
+ Công ty CP Xi măng Hà Tiên 1 (HTI)	151.200	2.888.000.000	3.144.960.000	-	2.888.000.000	3.376.800.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.888.000.000</b>	<b>3.144.960.000</b>	<b>-</b>	<b>2.888.000.000</b>	<b>3.376.800.000</b>	<b>-</b>	

(\*): Trong năm công ty ghi nhận số cổ phần HTI tăng thêm là 25.200 CP mà không ghi tăng giá trị khoản đầu tư do đây là cổ phiếu thường.

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Cty Cổ Phần SXTM Sài Gòn (SMC)	29.071.419.769	15.700.164.209
Phải thu các đối tượng khác	166.832.146.821	117.405.004.269
<b>Cộng</b>	<b>195.903.566.590</b>	<b>133.105.168.478</b>

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

**4. Phải thu khác**

**a/ Ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu thương khuyến mãi, chiết khấu	1.542.714.880	3.754.350.950
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	9.875.000
Tạm ứng	-	171.385.997
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	49.700.000	39.700.000
Phải thu các đối tượng khác	1.447.881.823	1.699.886.718
<b>Cộng</b>	<b>3.040.296.703</b>	<b>5.675.198.665</b>

**b/ Dài hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	570.000.000	570.000.000
<b>Cộng</b>	<b>570.000.000</b>	<b>570.000.000</b>

**5. Nợ xấu**

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Lâm Gia Khang	3.252.550.000	-	3.252.550.000	3.252.550.000	-	3.252.550.000
Công ty TNHH Lê Quang	-	-	-	1.230.453.256	-	1.230.453.256
Công ty TNHH Phú Thăng Long	1.880.160.820	330.608.459	1.549.552.361	1.732.637.413	469.413.517	1.263.223.896
Công ty TNHH Anh Đào	1.504.718.259	477.345.478	1.027.372.781	2.189.718.259	1.120.789.129	1.068.929.130
Nguyễn Thanh Tuấn	4.255.990.629	2.127.995.315	2.127.995.315	-	-	-
Các khách hàng khác	2.455.827.040	614.911.801	1.840.915.240	2.376.714.385	698.004.473	1.678.709.912
<b>Cộng</b>	<b>13.349.246.748</b>	<b>3.550.861.052</b>	<b>9.798.385.696</b>	<b>10.782.073.313</b>	<b>2.288.207.119</b>	<b>8.493.866.194</b>

Đơn vị tính: VND

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

**6. Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	2.344.573.529	-	1.930.620.452	-
<b>Cộng</b>	<b>2.344.573.529</b>	<b>-</b>	<b>1.930.620.452</b>	<b>-</b>

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

**Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công trình 215-217 Trần Hưng Đạo – Quận 1	-	1.178.036.465
Công trình 400 Lê Văn Thọ - Gò Vấp	824.600.000	824.600.000
Công trình 97/5 Tân Phước - Tân Bình	-	644.509.228
Công trình nhà kho Bà Nhờ - Cần Đước - Long An	2.401.500.000	2.401.500.000
Dự án Long An. Trong đó:	58.568.016.973	58.568.016.973
+ Chi phí mua đất (*)	57.481.748.900	57.481.748.900
+ Chi phí khác	1.086.268.073	1.086.268.073
<b>Cộng</b>	<b>61.794.116.973</b>	<b>63.616.662.666</b>

(\*): Chi phí mua đất gồm tiền mua và chi phí đền bù giải tỏa để có quyền sử dụng 502.714,7 m<sup>2</sup> đất tại Huyện Cần Đước và Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An để đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp - Khu Đô thị, Dịch vụ. Hiện Công ty đang chờ UBND Tỉnh Long An cho hoán đổi vị trí đất (giao địa điểm cụ thể) để triển khai dự án.



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

## 8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	9.004.109.621	1.165.542.425	4.059.911.673	14.229.563.719
Số tăng trong năm	4.998.664.785	-	5.400.000.000	10.398.664.785
- Mua sắm mới	-	-	5.400.000.000	5.400.000.000
- Tăng từ ĐT XDCB hoàn thành	4.998.664.785	-	-	4.998.664.785
Số giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.002.774.406</b>	<b>1.165.542.425</b>	<b>9.459.911.673</b>	<b>24.628.228.504</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.455.247.430	916.042.425	1.646.684.250	6.017.974.105
Số tăng trong năm	408.684.180	46.500.000	540.991.176	996.175.356
- Khấu hao trong năm	408.684.180	46.500.000	540.991.176	996.175.356
Số giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.863.931.610</b>	<b>962.542.425</b>	<b>2.187.675.426</b>	<b>7.014.149.461</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	5.548.862.191	249.500.000	2.413.227.423	8.211.589.614
Tại ngày cuối năm	10.138.842.796	203.000.000	7.272.236.247	17.614.079.043
			<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay			5.119.887.238	3.341.834.105
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			886.542.425	886.542.425

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

**9. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là giá trị ghi sổ của quyền sử dụng đất tại 219B Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh với diện tích 34,9 m<sup>2</sup> và nguyên giá là 7.538.400.000 đồng. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	6.487.369.646	6.487.369.646
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.487.369.646</b>	<b>6.487.369.646</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.634.168.079	1.634.168.079
Khấu hao trong năm	244.697.352	244.697.352
Số giảm trong năm	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.878.865.431</b>	<b>1.878.865.431</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	4.853.201.567	4.853.201.567
Tại ngày cuối năm	4.608.504.215	4.608.504.215

(\*): Bất động sản đầu tư: Là các tài sản trên đất mà công ty đang nắm giữ để cho thuê.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	128.000.000.000	128.000.000.000	386.000.000.000	323.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	22.423.520.000	22.423.520.000	99.311.703.854	110.461.131.854	33.572.948.000	33.572.948.000
<b>Cộng</b>	<b>150.423.520.000</b>	<b>150.423.520.000</b>	<b>485.311.703.854</b>	<b>433.461.131.854</b>	<b>98.572.948.000</b>	<b>98.572.948.000</b>

(a) Vay ngắn hạn ngân hàng có Hợp đồng tín dụng hạn mức và sẽ giải ngân theo từng Khế ước. Cụ thể như sau:

(\*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 26/2016/96756/HĐTD ngày 25/11/2016, thời hạn vay và lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 123.000.000.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản.

(\*\*): Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Chợ Lớn theo hợp đồng cấp tín dụng số 34578.15.701.278492.TD ngày 08/12/2015, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 5.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là thế chấp các khoản phải thu.

(b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay 0.6%/tháng. Số dư nợ gốc vay là 22.423.520.000 đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TV TK XD Ánh Linh	1.050.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty TNHH Xi măng HOLCIM Việt Nam	-	-	2.502.750.018	2.502.750.018
Công ty CP Xi măng Hà Tiên 1	5.856.092.730	5.856.092.730	-	-
Công ty TNHH XD-DV-TM Kiến Thành	1.340.096.000	1.340.096.000	-	-
Công ty TNHH TM-DV-XD VÀ VT Mai Phương	1.678.298.764	1.678.298.764	-	-
Các đối tượng khác	1.906.423.389	1.906.423.389	2.851.658.020	2.851.658.020
<b>Cộng</b>	<b>11.830.910.883</b>	<b>11.830.910.883</b>	<b>6.404.408.038</b>	<b>6.404.408.038</b>

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

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

Phải nộp	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2016
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	164.184.574	164.184.574	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.113.154.464	9.827.123.961	13.634.793.777	2.305.484.648
Thuế thu nhập cá nhân	680.551.714	2.511.054.985	1.538.630.414	1.652.976.285
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.787.536.106	1.787.536.106	-
Các loại thuế khác	-	13.000.000	13.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.793.706.178</b>	<b>14.302.899.626</b>	<b>17.138.144.871</b>	<b>3.958.460.933</b>

**14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền thuê đất	1.816.818.896	1.502.609.826
Trích trước chi phí vận chuyển	1.566.873.272	1.608.705.164
Chi phí lãi vay phải trả	128.986.111	65.380.556
Chi phí phải trả khác	70.000.000	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.582.678.279</b>	<b>3.276.695.546</b>

**15. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

**a/ Ngắn hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Kinh phí công đoàn	45.020.600	32.305.800
Cổ tức phải trả	190.051.875	1.744.762.500
Chiết khấu bán hàng phải trả	7.989.461.500	6.267.567.020
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	314.000.000	298.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.045.098.569	425.572.150
<b>Cộng</b>	<b>9.583.632.544</b>	<b>8.768.707.470</b>

**b/ Dài hạn**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.967.180.000	3.010.180.000
<b>Cộng</b>	<b>2.967.180.000</b>	<b>3.010.180.000</b>

4-C.  
Y  
CỦ HẠN  
VẤN  
Ế TOÁN  
OÁN  
T  
CHI



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

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	40.880.000.000	(35.620.104.000)	10.081.179.752	13.392.823.650	178.733.899.402
Lợi nhuận trong năm trước					33.368.644.476	33.368.644.476
Phân phối lợi nhuận năm trước				561.201.233	(15.902.348.710)	(15.341.147.477)
- Quỹ đầu tư phát triển				561.201.233	(561.201.233)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(511.201.233)	(511.201.233)
- Quỹ thưởng Ban điều hành					(188.956.644)	(188.956.644)
- Tạm trích quỹ phúc lợi từ Lợi nhuận 2015					(200.000.000)	(200.000.000)
- Chia cổ tức trong năm nay:					(14.440.989.600)	(14.440.989.600)
+ Từ Lợi nhuận 2014					(7.220.494.800)	(7.220.494.800)
+ Từ Lợi nhuận 2015					(7.220.494.800)	(7.220.494.800)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>40.880.000.000</b>	<b>(35.620.104.000)</b>	<b>10.642.380.985</b>	<b>30.859.119.416</b>	<b>196.761.396.401</b>
Tăng cổ phiếu quỹ trong năm nay (*)			(11.055.000.000)			(11.055.000.000)
Lợi nhuận trong năm nay					38.758.591.388	38.758.591.388
Phân phối lợi nhuận trong năm nay (**)				1.668.432.224	(30.162.012.048)	(28.493.579.824)
- Quỹ đầu tư phát triển				1.668.432.224	(1.668.432.224)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(1.468.432.224)	(1.468.432.224)
- Quỹ thưởng Ban điều hành					(500.000.000)	(500.000.000)
- Tạm trích quỹ phúc lợi từ Lợi nhuận 2016					(50.000.000)	(50.000.000)
- Chia cổ tức trong năm nay:					(26.475.147.600)	(26.475.147.600)
+ Từ Lợi nhuận 2015					(9.627.326.400)	(9.627.326.400)
+ Từ Lợi nhuận 2016					(16.847.821.200)	(16.847.821.200)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>40.880.000.000</b>	<b>(46.675.104.000)</b>	<b>12.310.813.209</b>	<b>39.455.698.756</b>	<b>195.971.407.965</b>

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

(\*) Trong năm công ty đã mua 550.000 cp quỹ với giá là 20.100đ/cp theo nghị quyết Hội Đồng Quản trị công ty số 112/NQ-VLXD ngày 19/12/2016.

(\*\*): Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 15/04/2016; Nghị quyết số 104 ngày 11/07/2016 và Nghị quyết số 110 ngày 01/12/2016 của Hội Đồng Quản trị.

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2016		01/01/2016	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Vốn góp của TCT Thương Mại Sài Gòn	11,72%	17.575.000.000	18,05%	27.075.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	88,28%	132.425.000.000	81,95%	122.925.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>

c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.475.147.600	14.440.989.600

d/ Cổ phiếu	31/12/2016	01/01/2016
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	15.000.000	15.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	3.515.842	2.965.842
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.515.842	2.965.842
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.484.158	12.034.158
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11.484.158	12.034.158

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

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.310.813.209	10.642.380.985
<b>Cộng</b>	<b>12.310.813.209</b>	<b>10.642.380.985</b>

17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
1. Nợ khó đòi đã xử lý	11.548.545.568	11.235.483.813



**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 KINH DOANH**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.372.577.702.772	1.187.040.090.737
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.862.090.910	4.831.709.094
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	3.168.566.338	34.959.618.065
<i>Trong đó:</i>		
+ <i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	-	31.000.000.000
+ <i>Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư</i>	3.168.566.338	3.959.618.065
<b>Cộng</b>	<b>1.382.608.360.020</b>	<b>1.226.831.417.896</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.254.107.398.063	1.085.259.829.695
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	244.697.352	28.315.750.918
<i>Trong đó:</i>		
+ <i>Giá vốn hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	-	28.071.139.600
+ <i>Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư</i>	244.697.352	244.611.318
<b>Cộng</b>	<b>1.254.352.095.415</b>	<b>1.113.575.580.613</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.713.400.821	325.233.509
Chiết khấu thanh toán	16.495.492.697	10.251.539.484
Lãi bán hàng trả chậm	192.998.496	541.114.685
<b>Cộng</b>	<b>18.401.892.014</b>	<b>11.117.887.678</b>
4. Chi phí hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	7.923.132.224	6.336.579.548
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	-	(872.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>7.923.132.224</b>	<b>5.464.579.548</b>

0305  
TRÁCE  
DICI  
TÀI CI  
VÀ  
N

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

5. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thuê đất được hoàn trả do giảm trừ	32.898.770	77.247.947
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	145.454.545
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	36.318.181
Các khoản thu nhập khác	999.626.612	744.917.317
<b>Cộng</b>	<b>1.032.525.382</b>	<b>1.003.937.990</b>
6. Chi phí khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hành chính	563.408	-
Chi phí khác	705.351.580	544.886.494
<b>Cộng</b>	<b>705.914.988</b>	<b>544.886.494</b>
7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp		
a/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	8.154.756.971	6.561.012.044
Chi phí khấu hao TSCĐ	565.145.838	539.837.520
Thuế, phí và lệ phí	2.410.493.188	2.628.326.928
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.617.581.257	3.473.350.476
Chi phí khác bằng tiền	3.033.644.217	1.849.760.172
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	650.156.854	676.143.850
<b>Cộng</b>	<b>16.431.778.325</b>	<b>15.728.430.990</b>
b/ Chi phí bán hàng phát sinh trong năm	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	12.208.935.457	9.816.258.065
Chi phí khấu hao TSCĐ	431.029.518	306.021.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.653.249.224	46.918.361.397
Chi phí bán hàng khác	1.750.926.916	946.206.007
<b>Cộng</b>	<b>74.044.141.115</b>	<b>57.986.847.375</b>
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	196.742.268	147.230.525
Chi phí nhân công	20.363.692.428	16.377.270.109
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.240.872.708	1.090.470.744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.184.785.539	50.141.223.987
Chi phí khác bằng tiền	8.734.523.849	6.203.694.318
<b>Cộng</b>	<b>90.720.616.792</b>	<b>73.959.889.683</b>

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

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước là 22%.

**Bảng tính 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	48.585.715.349	45.652.918.544
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	549.904.457	8.184.690.855
- Các khoản điều chỉnh tăng	549.904.457	10.184.690.855
+ Chi phí không được khấu trừ	549.904.457	10.184.690.855
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.000.000.000
Tổng lợi nhuận tính thuế	49.135.619.806	53.837.609.399
Thuế suất	20%	22%
<b>Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>9.827.123.961</b>	<b>11.844.274.068</b>

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.

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	38.758.591.388	33.368.644.476
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2.437.929.569)	(2.143.432.224)
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	2.437.929.569	2.143.432.224
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.320.661.819	31.225.212.252
Cổ phiếu lưu hành đầu năm	12.034.158	12.034.158
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ mua trong năm	(11.781)	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	12.022.377	12.034.158
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)</b>	<b>3.021</b>	<b>2.595</b>

(\*): Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong năm nay là phần tạm tính sẽ trích quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế và quỹ thưởng ban điều hành là 500.000.000 đồng theo nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 15/04/2016.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

4-C.T  
Y  
CỦ BAN  
VẤN  
ĐỀ TOÁN  
OÁN  
T  
CHÍNH

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, ngoại trừ các nghiệp vụ đã thuyết minh ở các phần trên, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ quan trọng với các bên liên quan như sau:

Thu nhập của Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	4.337.007.000	3.029.229.494
<b>Cộng</b>	<b>4.337.007.000</b>	<b>3.029.229.494</b>

**2. Công cụ tài chính**

**a/ Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.985.669.250	43.155.125.217
Phải thu khách hàng và phải thu khác	190.775.177.597	132.196.014.952
Ký quỹ, ký cược dài hạn	570.000.000	570.000.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.888.000.000	2.888.000.000
<b>Cộng</b>	<b>219.218.846.847</b>	<b>178.809.140.169</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	21.055.522.827	14.842.309.708
Chi phí phải trả	3.582.678.279	3.276.695.546
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn và dài hạn	3.281.180.000	3.308.680.000
Các khoản vay	150.423.520.000	98.572.948.000
<b>Cộng</b>	<b>178.342.901.106</b>	<b>120.000.633.254</b>

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

**b/ Quản lý Rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



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

**Rủi ro thị trường**

**Rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết với các ngân hàng. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

**Rủi ro về thị giá**

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

**Tài sản đảm bảo**

Giá trị còn lại của tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 01/01/2016 và vào ngày 31/12/2016, như sau:

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
TSCĐ hữu hình - Nhà cửa, vật kiến trúc	5.119.887.238	3.341.834.105
TSCĐ vô hình - Quyền sử dụng đất	7.538.400.000	7.538.400.000
Bất động sản đầu tư - Giá trị tài sản trên đất	2.894.554.485	3.040.331.086
Các khoản phải thu khách hàng	195.903.566.590	133.105.168.478
<b>Cộng</b>	<b>211.456.408.313</b>	<b>147.025.733.669</b>

**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.



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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

**3. 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.

**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Tổng Giám đốc



Phạm Thị Bắc Giang

Phạm Thị Bắc Giang

Huỳnh Văn Tư