



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL  
VIỆT NAM**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL  
VIỆT NAM**

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 47

---

M.S.C.A.

# CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây được viết tắt là "Công ty") trân trọng đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Create Capital Việt Nam theo Nghị quyết số 39/2014/NQ-HĐTV ngày 03/9/2014 của Hội đồng thành viên. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537 ngày 29/12/2010, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 07/3/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

**Hoạt động chính của Công ty:** Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là sản xuất kinh doanh gạch, than, ... và xây dựng.

**Trụ sở chính:** 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Số liệu về tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2016; kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính 2016 của Công ty được thể hiện cụ thể tại Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, được trình bày từ trang 05 đến trang 47 kèm theo.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính 2016 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Mai Anh Tám

Ông Nguyễn Tuấn Linh

Ông Hoàng Trung Kiên

Ông Nguyễn Lâm Tùng

Ông Nguyễn Văn Kim

Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật,  
Bổ nhiệm ngày 18/02/2017

Thôi giữ chức Chủ tịch HĐQT và thành viên  
HĐQT từ ngày 18/02/2017

Thành viên

Thành viên

Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông Đặng Tiến Sỹ

Ông Nguyễn Quang Huy

Ông Nguyễn Văn Nhu

Trưởng Ban

Thành viên

Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Mai Anh Tám

Ông Nguyễn Tuấn Linh

Bà Dương Thị Huyền

Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật,  
Bổ nhiệm ngày 18/02/2017

Thôi giữ chức Tổng Giám đốc từ ngày 18/02/2017

Phó Tổng Giám đốc từ ngày 02/7/2016 và kiêm Kế  
toán trưởng



**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**4. Kiểm toán độc lập**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Tp. Hồ Chí Minh (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh hợp nhất cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2016.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2017



**Mai Anh Tám**

3041  
HÌNH  
IG TY  
M  
CH VU  
HỒ CH  
BIẤY



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited  
**Office:** 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
**Tel:** (84.8) 3832 8964 (10 Lines) **Fax:** (84.8) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn



Số: 170328-CC/HN-BCKT-AISHN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam (sau đây được viết tắt là "Công ty"), được lập ngày 07/4/2017, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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, trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Branch in Da Nang : 36 Ha Huy Tap St, Thanh Khe Dist, Da Nang  
Representative in Can Tho : 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist, Can Tho City  
Representative in Hal Phong : 18 Hoang Van Thu St, Hong Bang Dist, Hal Phong

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn  
Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620 Email: aiscct@dng.vnn.vn  
Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765  
Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

3

002-C  
NH  
TNHH  
CÁN  
TIN H  
MINH  
TP H

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2017

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
& DỊCH VỤ TIN HỌC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Kiểm toán viên**



**Phạm Anh Dũng**  
Số CNDKHNKT: 2927-2014-005-1  
Bộ Tài chính Việt Nam cấp

**Giám đốc**



**Đào Tiên Đạt**  
Số CNDKHNKT: 0078-2013-05-1  
Bộ Tài chính Việt nam cấp

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 đ	01/01/2016 đ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>87.320.835.896</b>	<b>67.347.713.730</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.858.587.599</b>	<b>4.997.459.577</b>
1. Tiền	111	V.1	1.858.587.599	4.997.459.577
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>50.765.292.089</b>	<b>33.992.337.250</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	11.864.623.003	8.587.264.593
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	13.548.313.251	3.928.272.729
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	4.430.000.000	9.152.385.589
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	20.968.844.250	13.140.484.339
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(46.488.415)	(816.070.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>32.644.344.282</b>	<b>28.096.135.706</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	32.644.344.282	28.096.135.706
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.052.611.926</b>	<b>261.781.197</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	11.314.870	188.688.140
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.041.297.056	60.465.237
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	0	12.627.820
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>175.381.882.491</b>	<b>155.923.779.309</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>76.105.000.000</b>	<b>89.518.824.200</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	76.105.000.000	89.518.824.200
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.068.501.097</b>	<b>13.828.850.552</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	38.068.501.097	13.828.850.552
<i>Nguyên giá</i>	222		52.693.427.979	26.931.435.158
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(14.624.926.882)	(13.102.584.606)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.9	<b>16.754.553.687</b>	<b>10.196.941.381</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.754.553.687	10.196.941.381
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.10	<b>44.140.864.271</b>	<b>42.262.040.464</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		37.515.864.271	42.262.040.464
2. Đầu tư dài hạn khác	253		6.625.000.000	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>312.963.436</b>	<b>117.122.712</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	166.678.891	117.122.712
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12a	146.284.545	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>262.702.718.387</b>	<b>223.271.493.039</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 đ	01/01/2016 đ
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>80.836.453.759</b>	<b>53.985.728.820</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>51.469.177.147</b>	<b>44.589.388.178</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	10.850.017.190	6.586.100.747
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	540.060.000	1.990.415.095
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	3.121.602.300	2.318.629.391
4. Phải trả người lao động	314		0	140.629.925
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	97.484.307	0
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.184.758.098	3.771.247.024
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	35.675.255.252	29.779.262.756
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		0	3.103.240
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.367.276.612</b>	<b>9.396.340.642</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện	336	V.17	50.198.906	0
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	29.311.308.014	9.396.340.642
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.12b	5.769.692	0
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>181.866.264.628</b>	<b>169.285.764.219</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>181.866.264.628</b>	<b>169.285.764.219</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. Quỹ đầu tư phát triển	418		633.963.151	633.963.151
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.788.244.631	6.516.376.862
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.516.376.862	(1.460.441.487)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.271.867.769	7.976.818.349
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		16.444.056.846	12.135.424.206
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>262.702.718.387</b>	<b>223.271.493.039</b>

Người lập biểu

Dương Thị Huyền

Kế toán trưởng

Dương Thị Huyền



Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2017

Tổng Giám đốc

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
CREATE CAPITAL  
VIỆT NAM

Mai Anh Tám

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 đ	Năm 2015 đ
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.064.364.263	42.397.844.931
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.064.364.263	42.397.844.931
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	30.737.011.447	29.995.051.255
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.327.352.816	12.402.793.676
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.900.404.059	3.702.696.200
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.799.012.779	2.196.842.163
7. - Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.799.012.779	2.196.842.163
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(66.176.192)	9.371.832
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.188.083.835	2.777.327.550
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.174.484.069	11.140.691.995
11. Thu nhập khác	31	VI.6	127.766.984	100.909.695
12. Chi phí khác	32	VI.7	604.055.672	798.730.742
13. Lợi nhuận khác	40		(476.288.688)	(697.821.047)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.698.195.381	10.442.870.948
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	1.866.379.824	1.924.161.983
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10	(140.514.853)	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.972.330.410	8.518.708.965
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	61		8.271.867.769	8.128.149.546
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		700.462.641	390.559.419
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	551,46	775,52
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	551,46	775,52

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2017

Người lập biểu

Dương Thị Huyền

Kế toán trưởng

Dương Thị Huyền

Tổng Giám đốc



Mai Anh Tám

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2016 đ	Năm 2015 đ
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	10.698.195.381	10.442.870.948
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	Khấu hao TSCĐ	02	2.048.687.587	1.860.071.684
	Các khoản dự phòng	03	(769.581.585)	115.192.676
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.850.173.794)	(3.160.622.527)
	Chi phí lãi vay	06	2.799.012.779	2.196.842.163
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11.926.140.368	11.454.354.944
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.882.337.747)	(13.321.597.668)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.548.208.576)	(10.905.752.273)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	76.032.334	(8.470.846.507)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	127.817.091	136.127.525
	Tiền lãi vay đã trả	14	(2.752.414.776)	(2.196.842.163)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.247.771.757)	(6.262.134)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	0	280.000.000
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(17.084.605)	(867.532.000)
	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	20	<b>(317.827.668)</b>	<b>(23.898.350.276)</b>
<b>II.</b>	<b>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	(37.857.733.570)	(11.310.082.694)
2.	Tiền thu từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	50.000.000	200.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.910.000.000)	(8.970.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.632.385.589	200.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(7.949.230.256)	(16.375.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	6.005.000.000	0
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.789.404.059	2.696.200
8.	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(32.240.174.178)</b>	<b>(36.252.386.494)</b>
<b>III.</b>	<b>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	3.608.170.000	49.056.675.607
2.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	86.477.150.425	53.641.851.951
3.	Tiền chi trả gốc vay	34	(60.666.190.557)	(38.312.802.107)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>29.419.129.868</b>	<b>64.385.725.451</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>(3.138.871.978)</b>	<b>4.234.988.681</b>
	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60	4.997.459.577	762.470.896
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	0	0
	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	<b>1.858.587.599</b>	<b>4.997.459.577</b>

Người lập biểu

Dương Thị Huyền

Kế toán trưởng

Dương Thị Huyền

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2017



Tổng Giám đốc

Mai Anh Tám

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Create Capital Việt Nam theo Nghị quyết số 39/2014/NQ-HĐTV ngày 03/9/2014 của Hội đồng thành viên. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105087537 ngày 29/12/2010, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 07/3/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2016 là **150.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là sản xuất kinh doanh gạch, than, ... và xây dựng.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp****4.1 Tổng số các Công ty con**

Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 (hai) công ty con.

Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có

**4.2 Danh sách các Công ty con**

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có hai (02) Công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Sản xuất và Cung ứng VLXD Kontum	Số 494, đường Phan Đình Phùng, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum; tỉnh Kon Tum	Sản xuất kinh doanh gạch	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Vĩnh Phúc	Khu đôi Gộc, thôn Nội, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất kinh doanh gạch	63,89%	63,89%	63,89%

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**4.3 Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có ba (03) Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	Khu 8, xã Vũ Yên, huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	22,38%	22,38%	22,38%
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1	Xóm Suối Cò, xã Hợp Hòa, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình	Sản xuất kinh doanh gạch	47,78%	47,78%	47,78%
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam	Số 497 Điện Biên Phủ, phường 3, quận 3, Tp. HCM	Chế biến và XNK nông sản	67,98%	67,98%	46,67%

**5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II- NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Niên độ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (đồng).

**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 Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay có khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Các khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận dưới các hình thức Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

002-C  
ANH  
TNHH  
DAN  
TN HOA  
MINH  
HA NOI

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính của đơn vị phản ánh khoản đầu tư vào công ty liên kết, khi lập Báo cáo tài chính đang thực hiện loại trừ toàn bộ ảnh hưởng của sự thay đổi trong giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm lập báo cáo gồm các chỉ tiêu cơ bản sau: Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty liên kết; Khoản điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết; Phần điều chỉnh tăng (giảm) khoản đầu tư theo giá trị thay đổi của vốn chủ sở hữu của công ty liên kết nhưng không được phản ánh vào Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty liên kết; Khoản điều chỉnh do báo cáo tài chính của nhà đầu tư và công ty liên kết được lập khác ngày; Khoản điều chỉnh do nhà đầu tư và công ty liên kết không áp dụng thống nhất chính sách kế toán.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

BCC quy định hình thức hoạt động do một bên kiểm soát và có phương án chia lợi nhuận căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh của dự án.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính**

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư nếu công ty này là công ty mẹ, và là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Nguyên tắc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính: Theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp*”, Thông tư số 34/2011/TT-BTC ngày 14/3/2011 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: Theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc lập dự phòng phải thu khó đòi: Theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp*”; Thông tư 34/2011/TT-BTC ngày 14/3/2011 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi Thông tư 228/2009/TT-BTC.

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

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp*”; Thông tư 34/2011/TT-BTC ngày 14/3/2011 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi Thông tư 228/2009/TT-BTC.

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

**5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

33005  
C  
C  
KI  
D  
T  
AUGI



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)**

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**5.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**5.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong chi tiết từng đối tượng phải trả, tài khoản này phản ánh cả số tiền đã ứng trước cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp nhưng chưa nhận được sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, khối lượng xây lắp hoàn thành bàn giao.

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

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

3047

INHÀ

BTY

V. T.

VUT

CHÍNH

Y. T.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại Chuẩn mực kế toán số 16 - Chi phí đi vay.

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

Chi phí phải trả: Được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:** được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận

002  
NH  
NH  
ÁN  
V HOC  
NH  
H A N

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng (tiếp theo)**

doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 - Doanh thu và thu nhập khác, bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, cổ tức lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá thực hiện, lãi thu được từ hoạt động kinh doanh chứng khoán.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp nghiệm thu trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu do nó tạo ra được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm: Chi phí lãi tiền vay và các khoản chi phí tài chính khác.

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

**17. 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 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,...

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 tài sản cố định 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...).

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp đã ghi nhận không được coi là chi phí được trừ khi tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**18. 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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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 hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**20. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

**Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 06/11/2009 (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư tài chính dài hạn.

3130  
CHÍNH  
ÔNG  
IỂM  
DỊCH  
TP. HỒ  
GIÁ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**20. Công cụ tài chính (tiếp theo)**

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**21. Bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

Thuế giá trị gia tăng: Công ty đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ.

Các loại thuế, phí khác được thực hiện theo quy định về thuế, phí hiện hành của Nhà nước.

11-06  
HÀNH  
FY TN  
TOA  
TƯ TIN  
CHÍNH  
- TP

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

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

Đơn vị tính: đồng

**1. Tiền**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>Tiền mặt</b>	<b>1.737.534.439</b>	<b>1.175.796.203</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>121.053.160</b>	<b>3.821.663.374</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Tây Hồ	44.435.385	33.268.869
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân - PGD khách hàng doanh nghiệp	3.145.277	0
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Sở Giao dịch 1	1.888.668	1.513.851
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.097.608	981.600
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	3.443	2.144.382.909
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	0	30.645.551
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Đào Tấn	0	1.878.178
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa, Nhân Chính	0	1.774.737
Ngân hàng TMCP Tiên phong - CN Phạm Hùng	129.030	683.007
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	12.330.543	1.595.830.278
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kon Tum	1.047.837	1.967.950
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - CN Kon Tum	1.437.761	1.006.627
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam - CN tỉnh Vĩnh Phúc	801.104	3.181.906
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên	2.579.694	4.547.911
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	52.156.810	0
<b>Cộng</b>	<b><u>1.858.587.599</u></b>	<b><u>4.997.459.577</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566

Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Khách hàng trong nước	11.864.623.003	46.488.415	8.587.264.593	816.070.000
Công ty TNHH TM & XD hạ tầng Nam Hải	1.195.988.640	0	0	0
Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt CIC Kontum	986.142.570	0	0	0
Công ty TNHH TM và DVTH Thanh Tùng	758.884.655	0	440.000.000	0
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	634.370.000	0	0	0
Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Châu	502.250.000	0	0	0
Công ty Cổ phần Xây dựng 5 châu	498.485.748	0	1.153.411.646	0
Công ty CP Xây dựng và Phát triển thương mại Nam Sơn	455.518.480	0	226.997.000	0
Doanh nghiệp tư nhân Thụy Bình	0	0	1.314.913.414	0
Công ty CP Sản xuất thương mại vận tải Nam Việt	0	0	809.269.800	0
Công ty CP Khoáng sản và VLXD Hưng Long	0	0	684.070.000	684.070.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phúc Kiên Long Việt Nam	0	0	640.000.000	0
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Vận tải Tuấn Anh	0	0	565.208.000	0
Công ty CP Phát triển XD và Thương mại Tân Thăng Long	0	0	451.440.000	0
Công ty Cổ phần Vật liệu nhẹ Thăng Long	92.976.830	46.488.415	92.976.830	0
Công ty CP Chế tạo máy Tuấn Việt	5.326.288.790	0	0	0
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thành An 386	109.725.000	0	0	0
Công ty TNHH Phước Hoa	0	0	34.439.630	0
Công ty CP Sóng Đà Miền Trung	0	0	14.027.000	0
Phải thu khách hàng khác	1.303.992.290	0	2.160.511.273	132.000.000
<b>Cộng</b>	<b>11.864.623.003</b>	<b>46.488.415</b>	<b>8.587.264.593</b>	<b>816.070.000</b>
<b>c. Phải thu ngắn hạn của khách hàng là bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	634.370.000	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>634.370.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>13.548.313.251</b>	<b>0</b>	<b>3.928.272.729</b>	<b>0</b>
Nguyễn Bá Diệp	2.560.000.000	0	0	0
Phạm Thị Thúy	2.000.000.000	0	0	0
Trần Thị Quỳnh Trang	3.480.000.000	0	0	0
Phạm Văn Lộc	1.800.000.000	0	0	0
Ngô Thị Nhâm	1.708.000.000	0	0	0
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Dũng Thoan	432.065.191	0	524.397.191	0
Công ty Cổ phần Cầu Đuống	0	0	1.240.700.000	0
Công ty Cổ phần Eco Greenlife Việt Nam	0	0	608.143.465	0
DNTN Hoài Phương	0	0	90.000.000	0
Công ty CP Tư vấn xây dựng giao thông Kontum	222.000.000	0	0	0
Công ty TNHH Phúc Anh (*)	400.000.000	0	400.000.000	0
Công ty TNHH Comniversal (*)	20.000.000	0	20.000.000	0
Công ty TNHH Phát triển Thương mại Khai Quang	0	0	23.180.500	0
Công ty Cổ phần Xây dựng 5 châu	0	0	544.430.624	0
Trả trước khác	926.248.060	0	477.420.949	0
<b>Cộng</b>	<b>13.548.313.251</b>	<b>0</b>	<b>3.928.272.729</b>	<b>0</b>
<b>c. Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>				
Bà Dương Thị Huyền	0	0	44.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.000.000</b>	<b>0</b>

(\*) Công nợ trả trước cho người bán sẽ được hoàn trả trong năm 2017.

**4. Phải thu về cho vay**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>				
Dương Thị Huyền	0	0	4.000.000.000	0
Đỗ Thị Thu Thủy	0	0	4.770.000.000	0
Ông Phạm Đức Bình (*)	4.430.000.000	0	0	0
Ông Mai Văn Hợp	0	0	382.385.589	0
<b>Cộng</b>	<b>4.430.000.000</b>	<b>0</b>	<b>9.152.385.589</b>	<b>0</b>

(\*) Chi tiết cho vay ngắn hạn:

STT	Hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Ngày đáo hạn	Đối tượng	Số tiền	Lãi suất
1	02/2016/HĐV	20/5/2016	31/3/2017	Ông Phạm Đức Bình	4.430.000.000	10%/năm

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**5. Phải thu khác**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Phải thu khác ngắn hạn (*)</b>	<b>20.968.844.250</b>	<b>0</b>	<b>13.140.484.339</b>	<b>0</b>
Nhà máy Gạch Tuynel Alpha (1)	5.596.165.277	0	4.881.174.458	0
Ông Nguyễn Anh Sơn (2)	196.137.200	0	0	0
Trung tâm giao dịch, Đầu tư, tư vấn mua bán nợ và tài sản - Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam (DATC) (2)	1.200.000.000	0	0	0
Công ty CP Chứng khoán châu Á Thái Bình Dương	0	0	581.082.000	0
Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch Mai Văn Tài (3)	0	0	325.105.000	0
1.309.144.695	0	0	0	0
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1 (4)	8.071.208.000	0	0	0
Nhà máy Gạch Tuynel Hương Sơn (5)	1.763.306.374	0	0	0
Lê Quang Thạch (6)	1.934.670.926	0	3.300.000.000	0
Phải thu Công ty CP XNK Nam Hà Nội tiền lãi vay	111.000.000	0	0	0
Tạm ứng	775.747.506	0	4.051.162.506	0
<i>Mai Anh Tám</i>	114.999.312	0	2.141.999.312	0
<i>Nguyễn Thị Tài Hà</i>	0	0	850.000.000	0
<i>Mai Văn Hợp</i>	200.000.000	0	200.000.000	0
<i>Các đối tượng khác</i>	460.748.194	0	859.163.194	0
Phải thu khác	11.464.272	0	1.960.375	0
<b>b. Phải thu khác dài hạn (**)</b>	<b>76.105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>89.518.824.200</b>	<b>0</b>
Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long (7)	27.805.000.000	0	27.805.000.000	0
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội (8)	26.050.000.000	0	26.050.000.000	0
Nhà máy Gạch Tuynel Alpha	0	0	19.163.824.200	0
Công ty Cổ phần Goldstar Việt Nam (9)	12.700.000.000	0	12.700.000.000	0
Tạm ứng dài hạn - Ông Mai Anh Tám (10)	9.550.000.000	0	3.800.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>97.073.844.250</b>	<b>0</b>	<b>102.659.308.539</b>	<b>0</b>
<b>c. Phải thu khác là bên liên quan</b>				
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.186.207.312</b>	<b>0</b>	<b>2.141.999.312</b>	<b>0</b>
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1	8.071.208.000	0	0	0
Tạm ứng	114.999.312	0	2.141.999.312	0
<i>Mai Anh Tám</i>	114.999.312	0	2.141.999.312	0
<b>Dài hạn</b>	<b>76.105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>70.355.000.000</b>	<b>0</b>
Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long	27.805.000.000	0	27.805.000.000	0
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội	26.050.000.000	0	26.050.000.000	0
Công ty Cổ phần Goldstar Việt Nam	12.700.000.000	0	12.700.000.000	0
Tạm ứng dài hạn - Ông Mai Anh Tám	9.550.000.000	0	3.800.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>84.291.207.312</b>	<b>0</b>	<b>72.496.999.312</b>	<b>0</b>

202-C  
NH  
TNHH  
ĐẢN  
N HỌC  
NH  
PHÂN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**6. Phải thu khác (tiếp theo)**

**\* Phải thu khác ngắn hạn:**

(1) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam ký hợp đồng thỏa thuận giao nhận khoán số 05/9/2013/HĐGNK ngày 05/9/2013; Create sẽ quản lý điều hành, sản xuất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Alpha (trong đó có Nhà máy Gạch Tuynel Alpha tại thôn Tiên Tân, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Tp. Hà Nội) với tư cách là Giám đốc điều hành. Đến ngày 22/02/2016, Công ty ký biên bản thanh lý hợp đồng thống nhất số tiền Nhà máy phải trả cho Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam khi bàn giao lại là 11.038.424.121 đồng trước ngày 31/12/2016. Tuy nhiên thời điểm 31/12/2016, Nhà máy vẫn còn nợ số tiền 5.596.165.277 đồng.

(2) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đã đặt cọc cho Ông Nguyễn Anh Sơn và Trung tâm Giao dịch, đầu tư, tư vấn mua bán nợ và tài sản - Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam (DATC) để thực hiện mua phần vốn góp và mua nợ từ Ngân hàng của Công ty TNHH Trường Sơn theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2016/HĐCNPVG-TS ngày 28/02/2016 và biên bản thỏa thuận nguyên tắc ngày 09/11/2016.

(3) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam còn phải thu Ông Mai Văn Tài về tiền bán cổ phần sở hữu tại Công ty CP Gạch Tuynel Phong Thu theo hợp đồng số 01/2016/HĐCNC-PT ngày 08/01/2016.

(4) Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đã thông qua phương án đầu tư vào Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1 (đầu tư dây chuyền công nghệ lò trần phẳng công suất 50 triệu viên/năm) với thời gian huy động trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký biên bản hợp ngày 30/5/2016 và chia thành từng đợt căn cứ tiến độ đầu tư. Thời gian hoàn trả vốn huy động là 12 tháng kể từ ngày kết thúc huy động vốn. Sau thời gian 12 tháng, toàn bộ số vốn không hoàn lại cho cổ đông thì sẽ được ghi nhận là vốn góp và tăng vốn điều lệ theo quy định của Pháp luật. Cổ tức trong thời gian sử dụng vốn huy động sẽ được chia theo tỷ lệ căn cứ vào tổng vốn góp đến thời điểm hiện tại cộng tổng số vốn cấp đầu tư.

(5) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đã góp vốn hợp tác kinh doanh tại Nhà máy Gạch Tuynel Hương Sơn của Công ty CP Hương Sơn theo hợp đồng số 01/2016/HĐHTKD ngày 09/3/2016. Tuy nhiên do chưa thống nhất được một số điều khoản khác nên hợp đồng đã được chấm dứt theo biên bản thanh lý ngày 25/7/2016.

(6) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam chuyển tiền cho Ông Lê Quang Thạch trong năm 2015 để thực hiện dự án xây dựng nhà máy gạch trên đất nông nghiệp đã mua tại huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên khu vực này đang nằm trong quy hoạch xây dựng cảng cạn miền Bắc nên đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa xin được giấy cấp phép đầu tư. Công ty đang thực hiện thu hồi dần khoản công nợ này.

**\*\* Phải thu khác dài hạn**

(7) Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ/CCV-NTL ngày 02/4/2011 và Phụ lục 01 ngày 15/01/2014 với Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long. Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long và Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn là đồng chủ đầu tư vào dự án Nhà ở chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà trẻ tại thôn Ngọc Nại, xã Đại Mỗ, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Dự án này đã được UBND thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đầu tư số 01121001690 ngày 20/3/2014 cho 02 đồng chủ đầu tư nêu trên. Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam sẽ được hưởng cổ tức theo tỷ lệ 20% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long liên quan đến dự án kinh doanh kể từ ngày phát sinh doanh thu bán căn hộ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566

Fax: 043.6292.5566

**Mẫu số B09 - DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***6. Phải thu khác (tiếp theo)**

(8) Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội về việc cùng khai thác mỏ đá tại Liễu Đô 3, xã Liễu Đô, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái; các khoản giải ngân thực hiện bằng tiền mặt bắt đầu từ ngày 11/02/2011. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của dự án được phân chia theo tỷ lệ: Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội hưởng 50%, Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam hưởng 50%.

(9) Công ty đã góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Goldstar Việt Nam theo hợp đồng hợp tác số 04/HĐHTĐT/CREATE-GSS ngày 06/01/2014 để triển khai dự án phát triển phần mềm kế toán Weekend và phần mềm quản trị doanh nghiệp 1C. Lợi ích mỗi bên được phân chia theo tỷ lệ 50:50 phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

(10) Tạm ứng dài hạn là khoản tạm ứng cho ông Mai Anh Tám để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất của nhà máy tại khu Đồi Gộc, thôn Nội, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc và kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng đối với diện tích mở rộng mặt bằng nhà máy; tạm ứng kinh phí cho công tác chuẩn bị nâng cấp nhà máy với thời hạn hoàn ứng dự kiến đến 31/12/2018 khi công tác đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành.

**6. Nợ xấu**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
Công ty CP Khoáng sản và VLXD Hưng Long	0	0	684.070.000	0
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Đăng	0	0	264.000.000	132.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu nhẹ Thăng Long	92.976.830	46.488.415		
<b>Cộng</b>	<b>92.976.830</b>	<b>46.488.415</b>	<b>948.070.000</b>	<b>132.000.000</b>

**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.384.476.380	0	8.138.727.722	0
Công cụ, dụng cụ	427.192.866	0	39.336.243	0
Chi phí SX, KD dở dang	6.594.492.604	0	2.336.576.087	0
Thành phẩm	1.406.657.819	0	6.642.494.024	0
Hàng hóa	11.831.524.613	0	10.939.001.630	0
<b>Cộng</b>	<b>32.644.344.282</b>	<b>0</b>	<b>28.096.135.706</b>	<b>0</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

KHOẢN MỤC	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2016	17.047.939.919	9.275.789.784	607.705.455	26.931.435.158
Mua trong năm	0	7.811.000.000	641.677.273	8.452.677.273
Tăng do đầu tư XD/CB hoàn thành	12.442.769.709	5.799.482.747	0	18.242.252.456
Thanh lý, nhượng bán	(40.905.000)	0	0	(40.905.000)
Giảm khác (*)	(123.036.142)	(768.995.766)	0	(892.031.908)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>29.326.768.486</b>	<b>22.117.276.765</b>	<b>1.249.382.728</b>	<b>52.693.427.979</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2016	7.922.618.483	5.169.837.698	10.128.425	13.102.584.606
Khấu hao trong năm	1.163.849.206	752.658.562	132.179.819	2.048.687.587
Thanh lý, nhượng bán	(6.850.927)	0	0	(6.850.927)
Giảm khác (*)	(13.981.365)	(505.513.019)	0	(519.494.384)
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>9.065.635.397</b>	<b>5.416.983.241</b>	<b>142.308.244</b>	<b>14.624.926.882</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2016	9.125.321.436	4.105.952.086	597.577.030	13.828.850.552
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>20.261.133.089</b>	<b>16.700.293.524</b>	<b>1.107.074.484</b>	<b>38.068.501.097</b>

(\*) Chuyển Tài sản cố định nguyên giá dưới 30 triệu đồng sang theo dõi và phân bổ trên Chi phí trả trước dài hạn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 25/4/2013.

Điều chuyển một số tài sản là máy móc thiết bị của Nhà máy gạch Tuynel xã Kroong (nhà máy cũ) tại thành phố Kon Tum tỉnh Kon Tum sang dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy gạch Tuynel công nghệ mới tại thôn 2, xã Kroong, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 28.986.036.988 đồng.
- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao tại ngày 31/12/2016 nhưng vẫn còn sử dụng: 5.248.018.616 đồng.
- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2016 chờ thanh lý: 880.160.606 đồng.

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	0	0
b. Xây dựng cơ bản dở dang	16.754.553.687	10.196.941.381
<i>Mua chung cư văn phòng tại Hà Nội (1)</i>	1.208.758.478	1.208.758.478
<i>Dự án đất nông nghiệp tại Bắc Ninh (2)</i>	4.317.192.000	4.317.192.000
<i>Sửa chữa, nâng cấp nhà máy sản xuất tại Vĩnh Phúc</i>	2.552.620.937	90.318.630
<i>Mua sắm máy móc thiết bị Nhà máy tại xã Kroong, Kon Tum</i>	881.340.872	881.340.872
<i>Xây dựng cơ bản Nhà máy tại xã Kroong, Kon Tum</i>	7.794.641.400	3.699.331.401
<b>Cộng</b>	<b>16.754.553.687</b>	<b>10.196.941.381</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**9. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)**

(1) Đây là căn hộ chung cư đã mua tại số 110, đường Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội của Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long để làm văn phòng. Chung cư này đang được hoàn thiện các hạng mục phụ trợ để đưa vào sử dụng.

(2) Công ty đầu tư mua đất nông nghiệp tại huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh từ năm 2011 với mục đích xây dựng nhà máy gạch. Tuy nhiên khu vực này đang nằm trong quy hoạch xây dựng cảng cạn miền Bắc nên đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa xin được giấy cấp phép đầu tư.

**10. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>44.140.864.271</b>	<b>0</b>	<b>42.262.040.464</b>	<b>0</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	37.515.864.271	0	42.262.040.464	0
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO (1)	19.969.020.343	0	20.000.000.000	0
Công ty CP Gạch Tuynel Phong Thu (2)	0	0	5.057.040.464	0
Công ty CP Gốm xây dựng Hoàng Phát 1 (3)	13.303.566.502	0	13.305.000.000	0
Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch (4)	0	0	3.900.000.000	0
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam (5)	4.243.277.426	0	0	0
Đầu tư vào đơn vị khác	6.625.000.000	0	0	0
Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch (4)	6.625.000.000	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>44.140.864.271</b>	<b>0</b>	<b>42.262.040.464</b>	<b>0</b>

(1) Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO theo Nghị quyết số 11/NQ/ĐHĐCĐ/2015 của Đại hội đồng cổ đông ngày 28/12/2015, số tiền góp vốn là 20.000.000.000 đồng, đạt 22,38% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO.

(2) Công ty thoái vốn góp tại Công ty Cổ phần Gạch Tuynel Phong Thu theo Nghị quyết số 0801/NQ/HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 08/01/2016. Số lượng cổ phần đã đầu tư: 407.000 cổ phần, giá mua khoản đầu tư 5.030.000.000 đồng, giá bán khoản đầu tư 6.308.500.000 đồng.

(3) Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1 theo Nghị quyết số 2112/NQ/HĐQT/2015 của Hội đồng quản trị ngày 21/12/2015, số tiền góp vốn là 13.305.000.000 đồng, đạt 47,78% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1.

(4) Trong năm 2016, Công ty chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch với giá trị 975.000.000 đồng (trương ứng 5% vốn điều lệ tại Yên Thạch) theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2016/HDCNVP ngày 01/4/2016 cho Ông Nguyễn Ngọc Khánh. Cũng trong năm, Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt phương án góp vốn đầu tư thêm vào Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch theo Nghị quyết số 1211/NQ/HĐQT ngày 12/11/2016, số tiền góp thêm là 3.700.000.000 đồng. Tổng vốn góp sau đầu tư thêm tại 31/12/2016 là 6.625.000.000 đồng, đạt 18,87% vốn điều lệ của Công ty TNHH Gốm xây dựng Yên Thạch.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566

Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***10. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

(5) Công ty góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam theo Nghị quyết số 2911/NQ/HĐQT/2016 của Hội đồng quản trị ngày 29/11/2016, số tiền góp vốn theo Nghị quyết là 7.000.000.000 đồng, đạt 46,67% vốn điều lệ của Simex Việt Nam. Tuy nhiên đến thời điểm 31/12/2016, Công ty mới góp được 4.250.000.000 đồng đạt 66,93% vốn điều lệ của Simex Việt Nam. Tỷ lệ quyền biểu quyết tại Simex Việt Nam của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam là 46,67% theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông của Simex Việt Nam ngày 31/12/2016.

**11. Chi phí trả trước**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>11.314.870</b>	<b>188.688.140</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	11.314.870	176.822.974
Phí và bảo hiểm	0	11.865.166
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>166.678.891</b>	<b>117.122.712</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	145.687.620	117.122.712
Phí và bảo hiểm	20.991.271	0
<b>Cộng</b>	<b><u>177.993.761</u></b>	<b><u>305.810.852</u></b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>a- Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	146.284.545	0
<b>Cộng</b>	<b><u>146.284.545</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>b- Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	5.769.692	0
<b>Cộng</b>	<b><u>5.769.692</u></b>	<b><u>0</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**13. 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
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>10.850.017.190</b>	<b>10.850.017.190</b>	<b>6.586.100.747</b>	<b>6.586.100.747</b>
Công ty CP Chế tạo máy Tuấn Việt	2.171.353.391	2.171.353.391	0	0
Công ty Cổ phần Đầu tư XD TM và DV Nam Sông Hồng	1.751.830.725	1.751.830.725	1.334.047.971	1.334.047.971
Công ty Cổ phần Cầu Đuống	1.589.300.000	1.589.300.000	0	0
Công ty TNHH Vật liệu làm nhà PLD	1.104.354.729	1.104.354.729	0	0
Công ty TNHH Hưng Thành Phú Thọ	974.568.390	974.568.390	0	0
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	590.771.000	590.771.000	278.921.000	278.921.000
Công ty TNHH Hồng Nhung	250.744.500	250.744.500	474.967.400	474.967.400
Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại Thiên Hà Thủy	91.072.380	91.072.380	1.001.072.380	1.001.072.380
Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á	62.425.928	62.425.928	232.425.928	232.425.928
Chi nhánh Công ty CP Hăng sơn Đông Á	0	0	1.018.289.800	1.018.289.800
Công ty Cổ phần Trương Thịnh	0	0	419.576.300	419.576.300
Công ty TNHH Vật liệu - Chất đốt Hà Nội	0	0	242.111.000	242.111.000
Công ty TNHH Sản xuất đồ gia dụng Tuấn Việt	258.760.000	258.760.000	0	0
Công ty CP Xây dựng 5 Châu	504.027.550	504.027.550	0	0
Công ty TNHH Gạch cổ Bát Tràng	295.000.000	295.000.000	395.000.000	395.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Dũng Thoan	0	0	178.000.000	178.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ Thiện Tâm	0	0	153.556.260	153.556.260
Phải trả cho các đối tượng khác	1.205.808.597	1.205.808.597	858.132.708	858.132.708
<b>Cộng</b>	<b>10.850.017.190</b>	<b>10.850.017.190</b>	<b>6.586.100.747</b>	<b>6.586.100.747</b>
<b>c. Phải trả người bán là bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	590.771.000	590.771.000	278.921.000	278.921.000
Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á	62.425.928	62.425.928	232.425.928	232.425.928
Chi nhánh Công ty CP Hăng sơn Đông Á	0	0	1.018.289.800	1.018.289.800
<b>Cộng</b>	<b>653.196.928</b>	<b>653.196.928</b>	<b>3.479.636.728</b>	<b>3.479.636.728</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2016	01/01/2016
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Chế tạo máy Tuấn Việt	155.000.000	0
Nhà máy Gạch Tuynel Alpha	0	1.304.488.645
Công ty Cổ phần Xây dựng Tây Bắc	0	279.576.000
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	0	219.523.700
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Phát triển đô thị Thăng Long	0	126.826.750
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và Đầu tư xây dựng Hà Đông	0	60.000.000
Công ty TNHH Đại Hưng	275.000.000	0
Xí nghiệp Xây dựng Đức Tiến	29.000.000	0
Công ty TNHH MTV Phú Thịnh	50.000.000	0
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Loan Thắng	30.000.000	0
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ vận tải Thành Long	1.060.000	0
<b>Cộng</b>	<b>540.060.000</b>	<b>1.990.415.095</b>
<b>c. Người mua trả tiền trước là bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	0	219.523.700
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>219.523.700</b>

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

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/ khấu trừ trong năm	31/12/2016
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	27.498.512	7.077.921.274	6.997.807.610	107.612.176
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	335.195.558	453.324.496	340.217.041	448.303.013
Thuế tài nguyên	0	16.901.680	16.852.500	49.180
Thuế thu nhập cá nhân	9.456.643	0	1.773.519	7.683.124
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.939.346.740	1.866.379.824	1.247.771.757	2.557.954.807
Phí và lệ phí	7.131.938	15.110.700	22.242.638	0
Các loại thuế khác	0	8.005.000	8.005.000	0
<b>Cộng</b>	<b>2.318.629.391</b>	<b>9.437.642.974</b>	<b>8.634.670.065</b>	<b>3.121.602.300</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế tài nguyên nộp thừa	12.627.820	12.627.820	0	0
<b>Cộng</b>	<b>12.627.820</b>	<b>12.627.820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2016	01/01/2016
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>97.484.307</b>	<b>0</b>
Lãi vay phải trả	46.598.003	0
Chi phí thuê đất	50.886.304	0
<b>Cộng</b>	<b>97.484.307</b>	<b>0</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>50.198.906</b>	<b>0</b>
Doanh thu chưa thực hiện	50.198.906	0
<b>Cộng</b>	<b><u>50.198.906</u></b>	<b><u>0</u></b>

**18. Phải trả khác**

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.184.758.098</b>	<b>3.771.247.024</b>
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	620.419.214	1.352.145.086
Kinh phí công đoàn	175.338.884	175.338.884
Phải trả về cổ phần hóa	0	2.867.054
Nhận ký quỹ, ký cược	0	259.000.000
Mai Anh Tám	0	1.900.000.000
Đặng Việt Phương (*)	389.000.000	0
Tài sản thừa chờ giải quyết	0	81.896.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.184.758.098</u></b>	<b><u>3.771.247.024</u></b>

(\*) Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam còn phải trả Ông Đặng Việt Phương về tiền mua 296.000 cổ phần của Công ty CP Sản xuất và Cung ứng VLXD Kontum, giá trị thỏa thuận giữa hai bên là 2.960.000.000 đồng theo hợp đồng số 01/2016/HĐCN/PHUONG-CCV ngày 03/01/2016.

313  
CHI  
ÔNG  
IỀM  
DỊCH  
H.C  
GIÁ

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2016		Phát sinh		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn (*)</b>	<b>35.675.255.252</b>	<b>35.675.255.252</b>	<b>64.625.783.052</b>	<b>58.729.790.556</b>	<b>29.779.262.756</b>	<b>29.779.262.756</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	9.981.250.046	9.981.250.046	19.168.468.626	18.182.267.537	8.995.048.957	8.995.048.957
Ngân hàng TMCP Quân đội - SGD 1 (2)	1.682.201.940	1.682.201.940	3.362.891.940	3.433.179.855	1.752.489.855	1.752.489.855
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Tây Hồ (3)	14.053.791.917	14.053.791.917	27.833.099.701	28.539.949.658	14.760.641.874	14.760.641.874
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)	2.303.000.000	2.303.000.000	2.303.000.000	0	0	0
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (5)	204.200.004	204.200.004	204.200.004	0	0	0
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (6)	2.226.092.895	2.226.092.895	6.529.404.331	6.998.399.063	2.695.087.627	2.695.087.627
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (7)	5.224.718.450	5.224.718.450	5.224.718.450	800.000.000	800.000.000	800.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân + Ông Mai Anh Tám	0	0	0	775.994.443	775.994.443	775.994.443
<b>b. Vay dài hạn (**)</b>	<b>29.311.308.014</b>	<b>29.311.308.014</b>	<b>24.358.567.377</b>	<b>4.443.600.005</b>	<b>9.396.340.642</b>	<b>9.396.340.642</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	0	0	0	4.115.000.000	4.115.000.000	4.115.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (1)	684.249.995	684.249.995	532.000.000	328.600.005	480.850.000	480.850.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (2)	23.211.634.019	23.211.634.019	18.411.143.377	0	4.800.490.642	4.800.490.642
Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Phúc Yên (3)	5.415.424.000	5.415.424.000	5.415.424.000	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>64.986.563.266</b>	<b>64.986.563.266</b>	<b>88.984.350.429</b>	<b>63.173.390.561</b>	<b>39.175.603.398</b>	<b>39.175.603.398</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

**(\*) Chi tiết Vay ngắn hạn:**

**Vay ngắn hạn ngân hàng:**

Số tài khoản/hợp đồng	Ngày hợp đồng	Hạn mức/ Gốc vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Dư gốc vay tại 31/12/2016
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)</b>					
01/2016/HDCTD/VCBTX-CR	19/12/2016	10.000.000.000	Linh hoạt	12 tháng	9.981.250.046
<b>Ngân hàng TMCP Quân đội - SGD 1 (2)</b>					
11638.16.002.2265211.TD	25/03/2016	3.000.000.000	Linh hoạt	12 tháng	1.682.201.940
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Tây Hồ (3)</b>					
Hợp đồng số 1506-LAV20150047 và phụ lục 01/PLHĐ	02/06/2015	20.000.000.000	8,00%	12 tháng/ Gia hạn theo phụ lục	14.053.791.917
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (4)</b>					
01/2014/TH/NHNT.TX-CRC	06/06/2014	5.000.000.000	Linh hoạt	60 tháng	2.303.000.000
<b>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (5)</b>					
625-11-15/HĐTD/PHG	26/11/2015	489.000.000	Linh hoạt	60 tháng	97.800.000
41/2016/HĐTD/PHG/01	21/09/2016	532.000.000	Linh hoạt	60 tháng	106.400.004
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (6)</b>					
625/2013/1963/HĐ	31/7/2013	4.000.000.000	Linh hoạt	6 tháng	2.226.092.895
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (7)</b>					
01/2016-HĐTDHM/NHC260-GACHVINHPHUC	17/07/2016	4.000.000.000	8,0%	6 tháng	3.870.862.450
01/2016-HĐTDDA/NHC260-CTGNVP	20/10/2016	7.000.000.000	8,7%	60 tháng	1.353.856.000

**(\*\*) Chi tiết Vay dài hạn:**

Số Tài khoản/hợp đồng	Ngày hợp đồng	Hạn mức/ Gốc vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Dư gốc vay tại 31/12/2016
<b>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng (1)</b>					
625-11-15/HĐTD/PHG	26/11/2015	489.000.000	Linh hoạt	60 tháng	285.250.000
41/2016/HĐTD/PHG/01	21/09/2016	532.000.000	Linh hoạt	60 tháng	398.999.995
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Kon Tum (2)</b>					
01/2015/666331/HĐTD	01/12/2015	24.000.000.000	Linh hoạt	120 tháng	23.211.634.019
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Phúc Yên (3)</b>					
01/2016-HĐTDDA/NHC260-CTGNVP	20/10/2016	7.000.000.000	8,70%	60 tháng	5.415.424.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566

Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	83.604.830.000	0	0	(1.398.222.911)	82.206.607.089
Tăng vốn trong năm trước	66.395.170.000	0	0	0	66.395.170.000
Lãi trong năm trước	0	0	0	8.128.149.546	8.128.149.546
Tăng khác	0	633.963.151	12.135.424.206	17.668.631	12.787.055.988
Giảm khác	0	0	0	(231.218.404)	(231.218.404)
<b>Số dư cuối năm trước;</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>633.963.151</b>	<b>12.135.424.206</b>	<b>6.516.376.862</b>	<b>169.285.764.219</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>					
Lãi trong năm nay	0	0	0	8.271.867.769	8.271.867.769
Tăng khác	0	0	4.308.632.640	0	4.308.632.640
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>633.963.151</b>	<b>16.444.056.846</b>	<b>14.788.244.631</b>	<b>181.866.264.628</b>

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2016	Tỷ lệ vốn góp	01/01/2016
Ông Mai Anh Tâm	10,00%	15.000.000.000	70,00%	105.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hiền	0,00%	0	10,00%	15.000.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Linh	0,07%	100.000.000	2,00%	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á	0,00%	0	18,00%	27.000.000.000
Các cổ đông khác	89,93%	134.900.000.000	0,00%	0
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.000.000.000</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	83.604.830.000
Vốn góp tăng trong năm	0	66.395.170.000
Vốn góp giảm trong năm	0	0
Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	0

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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	0	0
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.000.000	15.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2016: 10.000 đ/ Cổ phiếu.

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2016	01/01/2016
Quỹ đầu tư phát triển	633.963.151	633.963.151
<b>Cộng</b>	<u><u>633.963.151</u></u>	<u><u>633.963.151</u></u>

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

Đơn vị tính: đồng

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

	Năm 2016	Năm 2015
<b>a. Doanh thu</b>	<u>44.064.364.263</u>	<u>42.397.844.931</u>
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	32.545.829.199	37.721.180.109
Doanh thu xây dựng, lắp đặt	11.518.535.064	2.996.722.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	0	1.679.942.822
<b>Cộng</b>	<u><u>44.064.364.263</u></u>	<u><u>42.397.844.931</u></u>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	6.058.189.100	5.970.503.000
<b>Cộng</b>	<u><u>6.058.189.100</u></u>	<u><u>5.970.503.000</u></u>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	21.885.866.273	27.564.501.084
Giá vốn xây dựng, lắp đặt	8.851.145.174	2.052.550.171
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	0	378.000.000
<b>Cộng</b>	<u><u>30.737.011.447</u></u>	<u><u>29.995.051.255</u></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HP

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi	3.367.948	2.696.200
Lãi cho vay	1.618.536.111	0
Lãi từ các khoản đầu tư	1.278.500.000	3.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.900.404.059</b>	<b>3.702.696.200</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí lãi vay	2.799.012.779	2.196.842.163
<b>Cộng</b>	<b>2.799.012.779</b>	<b>2.196.842.163</b>

**5. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016	Năm 2015
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	1.451.186.585	1.423.961.880
Chi phí vật liệu quản lý	22.795.456	6.592.400
Chi phí đồ dùng văn phòng	247.068.066	86.800.579
Chi phí khấu hao TSCĐ	132.179.819	155.705.159
Thuế, phí, lệ phí	118.118.427	622.273.079
Chi phí dự phòng	46.488.415	149.471.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	871.370.451	164.420.319
Chi phí bằng tiền khác	114.946.616	168.103.098
<b>Cộng</b>	<b>3.004.153.835</b>	<b>2.777.327.550</b>
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	816.070.000	0
<b>Cộng</b>	<b>816.070.000</b>	<b>0</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2016	Năm 2015
Xử lý nguyên vật liệu thừa	81.896.000	0
Thu tiền đặt cọc trước hạn	22.116.328	0
Thu tiền điều chỉnh công nợ	7.792.548	0
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	15.945.927	0
Khoản nợ khó đòi xử lý, xóa sổ	0	100.000.005
Thu nhập khác	16.181	909.690
<b>Cộng</b>	<b>127.766.984</b>	<b>100.909.695</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,  
quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**7. Chi phí khác**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí khấu hao tài sản tạm dừng sử dụng	558.428.237	0
Chênh lệch chi phí lớn hơn thu nhập từ thanh lý TSCĐ	0	551.445.505
Phạt chậm nộp thuế	22.997.655	0
Chi phí phạt vi phạm hành chính	414.797	0
Xử lý công nợ lẻ	613.132	0
Tiền lương năm 2014	0	221.905.000
Các khoản khác	21.601.851	25.380.237
<b>Cộng</b>	<b>604.055.672</b>	<b>798.730.742</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.976.074.029	3.873.785.955
Chi phí nhân công	3.710.367.803	5.195.894.592
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.490.259.349	1.860.071.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.777.798.101	1.795.077.070
Chi phí khác bằng tiền	330.406.884	1.149.911.845
<b>Cộng</b>	<b>17.284.906.166</b>	<b>13.874.741.146</b>

102-C  
NH  
NHH  
DẶN  
NH  
NH  
HA



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

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

	Năm 2016	Năm 2015
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>10.698.195.381</b>	<b>10.442.870.948</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khi tính thuế TNDN (a+b+c)</b>	<b>385.261.563</b>	<b>(457.878.837)</b>
a. Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	385.261.563	460.801.114
Phạt vi phạm về thủ tục thuế	22.997.655	0
Phạt vi phạm hành chính khác	1.799.083	1.125.270
Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ chưa góp đủ	179.919.273	213.540.674
Chi phí không đầy đủ hóa đơn, chứng từ	29.550.984	0
Xử lý công nợ lẻ	613.132	0
Các khoản chi phí không được trừ khác	20.162.115	24.230.170
Chi phí lương năm 2014 không được trừ	0	221.905.000
Chi phí khấu hao không phục vụ hoạt động sản xuất	130.219.321	0
b. Kết chuyển lỗ năm trước	0	(918.679.951)
<b>3. Tổng thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>11.083.456.944</b>	<b>9.984.992.111</b>
Thu nhập tính thuế ưu đãi 10%	3.407.398.256	1.541.945.766
Thu nhập tính thuế hiện hành 20%	8.480.049.552	417.184.879
Thu nhập tính thuế hiện hành 22%		8.016.489.634
Thu nhập điều chỉnh khi tính thuế	(803.990.864)	(9.371.832)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.036.749.737	2.001.259.272
Giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp của thu nhập tính thuế ưu đãi 10%	170.369.913	77.097.288
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.866.379.824</b>	<b>1.924.161.983</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(140.514.853)	0
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(140.514.853)</b>	<b>0</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.271.867.769	8.128.149.546
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>8.271.867.769</b>	<b>8.128.149.546</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	10.758.382
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>551,46</b>	<b>755,52</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.271.867.769	8.128.149.546
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	8.271.867.769	8.128.149.546
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.000.000	10.758.382
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	15.000.000	10.758.382
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	551,46	755,52

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**13.1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 và ngày 31/12/2015.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

**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 theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền của Công ty.

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính (tiếp theo)**

**Rủi ro lãi suất**

	<b>Tăng/ giảm điểm cơ bản</b>	<b>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016</b>		
Đồng	+100	(631.279.757)
Đồng	-100	631.279.757
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015</b>		
Đồng	+100	(341.781.438)
Đồng	-100	341.781.438

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động lớn hơn so với các kỳ trước.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**13.2. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

**Các khoản phải thu khác**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khác bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**13.3. Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

<b>Nợ phải trả tài chính</b>	<b>Dưới 1 năm đ</b>	<b>Trên 1 năm đ</b>	<b>Tổng cộng đ</b>
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>			
Các khoản vay và nợ	29.779.262.756	9.396.340.642	39.175.603.398
Phải trả người bán	6.586.100.747	0	6.586.100.747
Phải trả khác	2.159.000.000	0	2.159.000.000
<b>Cộng</b>	<b>38.524.363.503</b>	<b>9.396.340.642</b>	<b>47.920.704.145</b>
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>			
Các khoản vay và nợ	35.675.255.252	29.311.308.014	64.986.563.266
Phải trả người bán	10.850.017.190	0	10.850.017.190
Chi phí phải trả	97.484.307	0	97.484.307
Phải trả khác	389.000.000	0	389.000.000
<b>Cộng</b>	<b>47.011.756.749</b>	<b>29.311.308.014</b>	<b>76.323.064.763</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, bất động sản hình thành trong tương lai và tài sản xây dựng cơ bản dở dang làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng vào ngày 31/12/2016 và ngày 01/01/2016.

Công ty có nắm giữ tài sản đảm bảo của bên thứ ba tại ngày 31/12/2016. Chi tiết:

(1) Tài sản thế chấp là quyền sở hữu tài sản tại địa chỉ biệt thự BT4.2 - Dự án chức năng đô thị Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, Hà Nội theo hợp đồng mua bán số 66/HĐMB - Tây Mỗ ngày 15/04/2010 giữa ông Mai Anh Tám và Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và đô thị Viglacera và biên bản bàn giao nhà ngày 31/12/2010.

(2) Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng căn hộ số 11 ngõ 48 Tô Vĩnh Diện, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BĐ 540969, số vào sổ cấp GCN: CH 00095 do UBND quận Thanh Xuân cấp ngày 01/06/2011.

(3) Tài sản đảm bảo là nhà máy sản xuất gạch trên diện tích 86.415 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 215, tờ bản đồ số 1, thôn Đông Lái, xã Phong Thu, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số BS115440, số vào sổ cấp GCN: CT05205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 22/01/2015 cho Công ty Cổ phần Gạch Tuynel Phong Thu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**13.3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

(4) Tài sản thế chấp là các quyền tài sản phát sinh trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 351/2015-HĐMB-Golden Millennium ký ngày 10/03/2015 giữa bà Trương Thị Hoài Thu và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình.

(5) Tài sản thế chấp là toàn bộ các tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án "Đầu tư Nhà máy Gạch Tuynel Kim Xá" tại khu Đồi Gộc, xã Kim Xá, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 933659 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 01/09/2006 và toàn bộ máy móc thiết bị hình thành từ dự án này.

(6) Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số AC 817641 của ông Tạ Văn Sáng tại số 3, thôn Thu Quế, xã Song Phượng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

(7) Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của ông Mai Anh Tám và bà Trần Thị Thu Hiền tại số 104/140 đường Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2016		01/01/2016		31/12/2016	01/01/2016
	Giá trị (đ)	Dự phòng (đ)	Giá trị (đ)	Dự phòng (đ)	(đ)	(đ)
<b>Tài sản tài chính</b>						
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.858.587.599	0	4.997.459.577	0	1.858.587.599	4.997.459.577
Phải thu khách hàng	11.864.623.003	(46.488.415)	8.587.264.593	(816.070.000)	11.818.134.588	7.771.194.593
Phải thu khác	86.736.632.472	0	94.806.185.658	0	86.736.632.472	94.806.185.658
Đầu tư tài chính dài hạn	44.140.864.271	0	42.262.040.464	0	44.140.864.271	42.262.040.464
<b>Cộng</b>	<b>144.600.707.345</b>	<b>(46.488.415)</b>	<b>150.652.950.292</b>	<b>(816.070.000)</b>	<b>144.554.218.930</b>	<b>149.836.880.292</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Các khoản vay và nợ	64.986.563.266	0	39.175.603.398	0	64.986.563.266	39.175.603.398
Phải trả người bán	10.850.017.190	0	6.586.100.747	0	10.850.017.190	6.586.100.747
Chi phí phải trả	97.484.307	0	0	0	97.484.307	0
Phải trả khác	389.000.000	0	2.159.000.000	0	389.000.000	2.159.000.000
<b>Cộng</b>	<b>76.323.064.763</b>	<b>0</b>	<b>47.920.704.145</b>	<b>0</b>	<b>76.323.064.763</b>	<b>47.920.704.145</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)**

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2016 và ngày 01/01/2016. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Đơn vị tính: đồng

**1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm 2016	Năm 2015
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	86.477.150.425	53.641.851.951

**2. Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường**

	Năm 2016	Năm 2015
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	60.666.190.557	38.312.802.107

**VIII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động**

Đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty Đại chúng theo Công văn số 1361/UBCK-GSDC ngày 16/3/2017.

Ngoài sự kiện nêu trên thì không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm làm ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 mà chưa được trình bày trong Báo cáo này.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**a. Các bên liên quan**

- Tại ngày 31/12/2016 Công ty có các bên liên quan sau:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simex Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Goldstar Việt Nam	Có cổ đông góp vốn là Ông Mai Anh Tám
Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long	Có cổ đông góp vốn là Ông Mai Anh Tám
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Hà Nội	Có cổ đông góp vốn là Ông Mai Anh Tám
Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á	Có cổ đông góp vốn là Ông Mai Anh Tám
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á	Chi nhánh của Công ty Cổ phần Hăng sơn Đông Á

**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
 Tel: 043.6292.5566 Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**2. Thông tin về các bên liên quan**

- Các giao dịch chủ yếu của Công ty với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	TK	Số dư đầu kỳ	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số dư cuối kỳ
Công ty Cổ phần Gốm sứ HACECO	Vốn góp	222	20.000.000.000	0	0	20.000.000.000
	Phải thu về bán hàng hóa, máy móc	131	(219.523.700)	6.664.008.010	5.810.114.310	634.370.000
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hoàng Phát I	Phải trả về mua hàng hóa	331	278.921.000	2.380.290.000	2.068.440.000	590.771.000
	Vốn góp	222	13.305.000.000	0	0	13.305.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Simec Việt Nam	Phải thu khác	138	0	8.071.208.000	0	8.071.208.000
	Vốn góp	222	0	4.250.000.000	0	4.250.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc đô thị Nam Thăng Long	Vốn góp hợp tác kinh doanh	138	27.805.000.000	0	0	27.805.000.000
	Vốn góp hợp tác kinh doanh	138	12.700.000.000	0	0	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Goldstar Việt Nam	Vốn góp hợp tác kinh doanh	138	26.050.000.000	0	0	26.050.000.000
	Phải trả về mua hàng hóa	331	232.425.928	0	170.000.000	62.425.928
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hàng sơn Đông Á	Phải trả về mua hàng hóa	331	1.018.289.800	1.000.144.492	2.018.434.292	0

**b. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	TK	Số dư tại 01/01/2016	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số dư tại 31/12/2016
Ông Mai Anh Tâm	Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc	Tạm ứng	141	5.941.999.312	9.860.000.000	6.137.000.000	9.664.999.312
		Phải trả khác	338	1.900.000.000	6.296.797.000	8.196.797.000	0
		Phải thu về đi vay	341	775.994.443	0	775.994.443	0
Bà Dương Thị Huyền	Phó Tổng Giám đốc - Kế toán trưởng	Phải trả tiền ứng	331	(44.000.000)	44.000.000	0	0
		Phải thu về cho vay	138	4.000.000.000	0	4.000.000.000	0
		Tạm ứng	141	0	11.000.000	11.000.000	0

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**2. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

Lương và thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong năm 2016 là: 265.483.216 đồng.

**3. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty 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 có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty 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 rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Hoạt động chính của Công ty là bán thành phẩm, hàng hoá và hoạt động xây lắp. Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty có trụ sở chính tại thành phố Hà Nội và hai Công ty con tại tỉnh Kon Tum và tỉnh Vĩnh Phúc nên Công ty trình bày báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng	Hoạt động xây lắp	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>32.545.829.199</b>	<b>11.518.535.064</b>	<b>44.064.364.263</b>
- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.545.829.199	11.518.535.064	44.064.364.263
<b>2. Chi phí</b>	<b>23.501.979.519</b>	<b>9.423.115.763</b>	<b>32.925.095.282</b>
- Giá vốn	21.885.866.273	8.851.145.174	30.737.011.447
- Chi phí phân bổ	1.616.113.246	571.970.589	2.188.083.835
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>9.043.849.680</b>	<b>2.095.419.301</b>	<b>11.139.268.981</b>
<b>4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ</b>	<b>6.243.126.286</b>	<b>2.209.550.987</b>	<b>8.452.677.273</b>
<b>5. Tài sản bộ phận</b>	<b>193.923.525.140</b>	<b>68.632.908.702</b>	<b>262.556.433.842</b>
6. Tài sản không phân bổ			146.284.545
<b>Tổng tài sản</b>			<b>262.702.718.387</b>
<b>7. Nợ phải trả bộ phận</b>	<b>59.701.341.020</b>	<b>21.129.343.047</b>	<b>80.830.684.067</b>
8. Nợ phải trả không phân bổ			5.769.692
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>80.836.453.759</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN CREATE CAPITAL VIỆT NAM**

Địa chỉ: 104/140 Khuất Duy Tiến, phường Nhân Chính,

quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Tel: 043.6292.5566

Fax: 043.6292.5566

Mẫu số B09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***3. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)****Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý**

Chi tiêu	Hà Nội	Kon Tum	Vĩnh Phúc	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>33.447.250.340</b>	<b>8.017.353.663</b>	<b>2.599.760.260</b>	<b>44.064.364.263</b>
- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.447.250.340	8.017.353.663	2.599.760.260	44.064.364.263
<b>2. Chi phí</b>	<b>27.317.880.409</b>	<b>4.355.416.709</b>	<b>1.251.798.164</b>	<b>32.925.095.282</b>
- Giá vốn	25.657.005.709	3.957.302.672	1.122.703.066	30.737.011.447
- Chi phí phân bổ	1.660.874.700	398.114.037	129.095.098	2.188.083.835
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>6.129.369.931</b>	<b>3.661.936.954</b>	<b>1.347.962.096</b>	<b>11.139.268.981</b>
<b>4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ</b>	<b>6.416.042.022</b>	<b>1.537.934.434</b>	<b>498.700.817</b>	<b>8.452.677.273</b>
<b>5. Tài sản bộ phận</b>	<b>199.294.620.902</b>	<b>47.771.205.186</b>	<b>15.490.607.754</b>	<b>262.556.433.842</b>
6. Tài sản không phân bổ				146.284.545
<b>Tổng tài sản</b>				<b>262.702.718.387</b>
<b>7. Nợ phải trả bộ phận</b>	<b>61.354.887.796</b>	<b>14.706.854.208</b>	<b>4.768.942.063</b>	<b>80.830.684.067</b>
8. Nợ phải trả không phân bổ				5.769.692
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>80.836.453.759</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 01/01/2016 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016 được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Create Capital Việt Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

**Phân loại lại trên Bảng cân đối kế toán**

**Trên Bảng cân đối kế toán tại 01/01/2016**

Chi tiêu	Mã số	Sau khi phân loại lại	Trước khi phân loại lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) - (4)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9.152.385.589	8.770.000.000	382.385.589
Phải thu ngắn hạn khác	136	13.140.484.339	13.522.869.928	(382.385.589)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	6.516.376.862	6.516.376.863	(1)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	12.135.424.206	12.135.424.205	1

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***4. Thông tin so sánh (tiếp theo)**

Phân loại lại trên Thuyết minh V.8 - Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Giá trị tại ngày 01/01/2016		
	Sau khi phân loại lại	Trước khi phân loại lại	Chênh lệch
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
<b>Nguyên giá</b>			
Nhà cửa, vật kiến trúc	17.047.939.919	16.935.625.000	112.314.919
Máy móc thiết bị	9.275.789.784	9.388.104.703	(112.314.919)
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Nhà cửa, vật kiến trúc	7.922.618.483	7.810.303.564	112.314.919
Máy móc thiết bị	5.169.837.698	5.282.152.617	(112.314.919)

**5. Tính hoạt động liên tục**

Không có dấu hiệu nào cho thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra không liên tục.

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Huyền

Dương Thị Huyền

Mai Anh Tám

Please contact us by the following addresses:

***In Ho Chi Minh City***

**\* Head office:**

**Address:** 389A Dien Bien Phu, Ward 4, District 3, HCMC  
**Tel:** (84.8) 3832 8964 (10 lines) \* **Fax:** (84.8) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn \* **Website:** www.aisc.com.vn

***In Ha Noi City***

**\* Branch:**

**Address:** C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building -  
Pham Hung St, Cau Giay Dist - Ha Noi  
**Tel:** (04) 3782 0045 /46 /47 - **Fax:** (04) 3782 0048  
**Email:** aishn@hn.vnn.vn

***In Da Nang City***

**\* Branch:**

**Address:** 36 Ha Huy Tap St.-Thanh Khe Dist.- Da Nang City  
**Tel:** (0511) 371 5619 - **Fax:** (0511) 371 5620  
**Email:** aisckt@dng.vnn.vn

***In Can Tho City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 48B/243/1A, 30/4 St., Ninh Kieu Dist, Can Tho City.  
**Tel:** (0710) 381 3004 - **Fax:** (0710) 382 8765

***In Hai Phong City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 18 Hoang Van Thu St. - Hong Bang Dist - Hai Phong  
**Tel:** (031) 3569 577 - **Fax:** (031) 3569 576