

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
VÀ KINH DOANH VẬT TƯ**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 63

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong năm và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
<u>Hội đồng quản trị</u>			
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch		
Ông Phùng Đạt Đức	Thành viên		
Ông Nguyễn Việt Tân	Thành viên		
Ông Phạm Thanh Tuấn	Thành viên		
Ông Lê Việt Nam	Thành viên		
<u>Ban kiểm soát</u>			
Ông Bùi Quốc Tuấn	Trưởng ban	25/7/2017	
Bà Trần Thị Ngọc Thủy	Trưởng ban		25/7/2017
Ông Đinh Văn Dũng	Thành viên		
Ông Hà Văn Minh	Thành viên		
<u>Tổng Giám đốc</u>			
Ông Phùng Đạt Đức	Tổng Giám đốc		
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc		

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm trong việc bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



PHÙNG ĐẠT ĐỨC - Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư, được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018, từ trang 6 đến trang 63 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm 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 và 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 và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ngoại trừ của Chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.7, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa tiến hành trích lập đầy đủ dự phòng các khoản phải thu quá hạn, khó đòi với số tiền 70.962.063.825 VND. Nếu Công ty tiến hành trích lập đầy đủ các khoản dự phòng này, thì chỉ tiêu Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và khoản lỗ hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 sẽ tăng lên với số tiền tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của Chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Xây dựng và Kinh doanh Vật tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Cùng với việc không đưa thêm ý kiến ngoại trừ, Chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất vấn đề được trình bày tại Thuyết minh số IV.1: Công ty kinh doanh thua lỗ 151.854.054.326 VND trong kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Công ty đã vượt quá vốn chủ sở hữu 363.657.184.561 VND, và cũng tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt hơn tài sản ngắn hạn một khoản là 358.018.798.947 VND. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO.HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0474-2018-037-1

NGUYỄN ĐỨC TẤN - Kiểm toán viên
Số giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 2666-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		267.084.817.968	304.389.411.171
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		22.541.686.612	3.784.916.265
Tiền	111	V.1	22.541.686.612	3.784.916.265
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.365.000.000	1.255.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	2.015.000.000	2.015.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(650.000.000)	(760.000.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	37.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		158.806.337.974	154.452.881.966
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	297.480.625.686	316.600.701.318
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.827.720.070	9.519.554.893
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	200.000.000	200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	31.187.102.880	14.551.940.535
5. Dự phòng phải thu khó đòi	137	V.7	(182.889.110.662)	(186.419.314.780)
IV. Hàng tồn kho	140		39.515.915.365	133.700.343.006
Hàng tồn kho	141	V.8	39.515.915.365	133.700.343.006
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.855.878.017	11.196.269.934
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	5.601.074.010	3.117.673.024
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.123.327.591	6.736.627.397
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.14	1.131.476.416	1.341.969.513
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.870.508.892	348.456.304.256
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.282.221.478	12.543.800.693
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	4.824.479.334	6.330.624.936
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	6.457.742.144	6.213.175.757
II. Tài sản cố định	220		3.825.380.184	44.451.197.042
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.825.380.184	4.854.081.962
Nguyên giá	222		24.224.084.641	37.945.451.181
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.398.704.457)	(33.091.369.219)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	39.597.115.080
Nguyên giá	228		-	39.597.115.080
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	288.103.612.670
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	288.103.612.670
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.130.581.005	2.241.310.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2d	2.241.310.000	2.241.310.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2d	(110.728.995)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.632.326.225	1.116.383.851
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	-	14.427.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	1.632.326.225	1.101.956.099
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		285.955.326.860	652.845.715.427

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2017	2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		444.919.291.348	295.817.011.565
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.909.080	129.512.044
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	444.916.382.268	295.687.499.521
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	520.408.633.735	288.199.097.510
5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(75.492.251.467)	7.488.402.011
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.387.286.070	1.849.072.364
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	72.005.085.214	43.817.810.666
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>59.647.794.379</i>	<i>43.276.731.440</i>
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	-	43.515.403
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	7.192.694.416	3.613.139.556
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.739.463.896	185.734.443.130
11. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(164.042.208.923)	(223.784.403.574)
12. Thu nhập khác	31		13.165.846.178	1.831.190.638
13. Chi phí khác	32		1.111.618.192	1.697.317.634
14. Lợi nhuận khác	40	VI.7	12.054.227.986	133.873.004
15. Tổng lỗ kế toán trước thuế	50		(151.987.980.937)	(223.650.530.570)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.8	395.684.774	387.054.069
17. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.11	(530.370.126)	212.096.999
18. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(151.853.295.585)	(224.249.681.638)
19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ	61		(151.854.054.326)	(224.249.681.638)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		758.741	-
21. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	(15.315)	(22.617)
22. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	(15.315)	(22.617)



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018

PHÙNG ĐẠT ĐỨC
Tổng Giám đốc

PHẠM THANH TUẤN
Kế toán trưởng

TRƯƠNG QUỐC CƯỜNG
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		649.612.511.421	863.473.494.403
I. Nợ ngắn hạn	310		625.103.616.915	610.429.497.233
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	66.421.566.130	121.222.309.195
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.379.517.818	3.080.242.447
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	995.931.786	1.781.783.131
4. Phải trả người lao động	314		1.029.010.410	907.922.605
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	86.790.780.189	99.177.445.626
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	73.384.610.136	39.754.430.078
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	236.317.345.403	61.596.994.135
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	158.202.335.537	282.059.025.884
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	-	266.824.626
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	582.519.506	582.519.506
II. Nợ dài hạn	330		24.508.894.506	253.043.997.170
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	189.952.232.290
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	23.638.011.653	62.490.502.803
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	870.882.853	601.262.077
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(363.657.184.561)	(210.627.778.976)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	(363.657.184.561)	(210.627.778.976)
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.150.690.000	100.150.690.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>100.150.690.000</i>	<i>100.150.690.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		81.585.637.916	81.585.637.916
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(566.780.315.471)	(414.847.388.933)
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước (lũy kế)</i>	<i>421a</i>		<i>(414.926.261.145)</i>	<i>(190.597.707.295)</i>
<i>LNST (lũ) chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(151.854.054.326)</i>	<i>(224.249.681.638)</i>
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	1.096.479.047
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		285.955.326.860	652.845.715.427

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018



PHÙNG ĐẠT ĐỨC
Tổng Giám đốc

PHẠM THANH TUẤN
Kế toán trưởng

TRƯƠNG QUỐC CƯỜNG
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9-19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lỗ trước thuế</i>	01		(151.987.980.937)	(223.650.530.570)
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.223.137.070	2.010.910.494
- Các khoản dự phòng	03		(3.526.678.973)	177.157.884.907
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(3.408.569)
- Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		106.511.739.252	10.111.541.462
- Chi phí lãi vay	06		59.647.794.379	43.276.731.440
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		11.868.010.791	8.903.129.164
- Giảm các khoản phải thu	09		17.426.628.172	87.296.221.792
- Giảm hàng tồn kho	10		95.701.001.362	17.564.101.919
- Giảm các khoản phải trả (không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chi phí lãi vay phải trả)	11	VII	(10.549.885.468)	(41.173.902.869)
- Tăng chi phí trả trước	12		(3.971.198.661)	(3.018.915.389)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(26.376.160.028)	(9.016.671.150)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(171.657.122)	(683.389.606)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(21.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		83.926.739.046	59.849.173.861
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(2.847.960.909)	(11.818.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	VII	5.142.999.999	13.618.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.506.145.602	1.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(37.000.000.000)	(2.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	VII	22.000.000.000	1.050.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.172.733.198	547.005.592
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.026.082.110)	14.003.369.228
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.899.500.000	83.470.676.228
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(57.043.386.589)	(157.667.326.639)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(55.143.886.589)	(74.196.650.411)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		18.756.770.347	(344.107.322)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.784.916.265	4.125.615.018
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	3.408.569
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	22.541.686.612	3.784.916.265

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018



PHẠM THANH TUẤN
Kế toán trưởng

TRƯƠNG QUỐC CƯỜNG
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (tên nước ngoài là Construction and Materials Trading Joint Stock Company, tên viết tắt là Công ty C&T) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 4 tháng 3 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 6 năm 2005, chuẩn y các việc sau:
 - ✓ Bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Mua bán thiết bị viễn thông, điện thoại di động, máy vi tính và linh kiện, giấy và phụ liệu ngành giấy, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị điện lạnh - điện gia dụng, bếp cảm ứng từ, bao bì PP-PE. Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông. Lắp đặt, sửa chữa máy điều hòa không khí. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không chăn nuôi tại trụ sở). Khai thác mỏ;
 - ✓ Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 20.000.000.000 VND lên 36.000.000.000 VND;
 - ✓ Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ ông Nguyễn Văn Chiến sang bà Đỗ Thị Ngọc Bình.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 10 năm 2006, chuẩn y các việc sau:
 - ✓ Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 36.000.000.000 VND lên 46.000.000.000 VND;
 - ✓ Bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Kinh doanh lẻ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng, theo tuyến cố định. Dịch vụ khai thuế hải quan. Đại lý bán vé tàu, vé máy bay. Mua bán thiết bị và dụng cụ thể thao (trừ vũ khí thô sơ, súng đạn thể thao), lương thực, thực phẩm, đồ uống không cồn, đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống), quần áo may sẵn, quần áo thể thao, quần áo bảo hộ lao động, giày dép, túi xách, vải, đồ giải trí gia đình, đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế, thiết bị thông gió, thiết bị làm lạnh tàu biển, tàu hỏa, ô tô. Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh nhà ở. Môi giới bất động sản. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25 tháng 7 năm 2007, chuẩn y các việc sau:
 - ✓ Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 46.000.000.000 VND lên 80.000.000.000 VND;
 - ✓ Bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 13 tháng 11 năm 2007, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 19 tháng 3 năm 2008, chuẩn y việc thông tin về địa điểm kinh doanh như sau:
 - ✓ Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu xây dựng Quận 7, địa chỉ tại 237 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7. Ngành, nghề kinh doanh: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
 - ✓ Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất, địa chỉ tại 276-278 Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh. Ngành, nghề kinh doanh: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12 tháng 6 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Dịch vụ định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 12 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Môi giới.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02 tháng 3 năm 2009, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Sản xuất bao bì bằng giấy, bìa; sản xuất bao bì bằng gỗ; sản xuất bao bì từ plastic (trừ: luyện cán cao su, tái chế phế thải, sản xuất bột giấy, chế biến gỗ tại trụ sở).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 8 tháng 02 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ của Công ty từ 80.000.000.000 VND lên 100.000.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 3 năm 2011, chuẩn y các việc sau:
 - ✓ Tăng vốn điều lệ của Công ty từ 100.000.000.000 VND lên 100.150.690.000 VND;
 - ✓ Thông tin về Chi nhánh:
 - + Chi nhánh - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư - Trung tâm Kinh doanh Bất động sản, địa chỉ tại 4/4 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Trung tâm Phân phối số 1, địa chỉ tại 341 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Chi nhánh 1 - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư, địa chỉ tại 12/66 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư - Kho hàng, địa chỉ tại 20 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - ✓ Thông tin về Văn phòng đại diện:
 - + Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư tại Miền Trung, địa chỉ tại Lầu 2, 79 Quang Trung, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng;
 - + Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư tại Hà Nội, địa chỉ tại Phòng 706, Tòa nhà 115 Lê Duẩn, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 21 tháng 6 năm 2012, chuẩn y cho việc bãi bỏ địa điểm kinh doanh: Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu xây dựng Quận 7, địa chỉ tại 237 Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 6 năm 2013, chuẩn y cho các việc sau:
 - ✓ Thay đổi số điện thoại, số fax và địa chỉ mail của Công ty;
 - ✓ Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ bà Đỗ Thị Ngọc Bình sang bà Nguyễn Thị Thanh Hương.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 8 năm 2013, chuẩn y cho việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty, chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, từ bà Nguyễn Thị Thanh Hương sang ông Phạm Quốc Khánh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 8 tháng 11 năm 2013, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh: Buôn bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía và không hoạt động tại trụ sở).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 7 năm 2008 với mã chứng khoán là CNT.

Cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2014 theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2015, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 105/QĐ-SGDHN của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM vào ngày 17 tháng 3 năm 2015 theo Thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- **Vốn điều lệ** : 100.150.690.000 VND
- Số cổ phiếu : 10.015.069 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 VND/cổ phiếu

• **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Lầu 6, 9-19 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-028) 3829 5488

Fax : (84-028) 3821 1096

Mã số thuế : **0301460120**

Email : cnt@cnt.com.vn và info@cnt.com.vn

Mã chứng khoán : CNT

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại, xây lắp, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiêu thụ công nghiệp. Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Đầu tư kinh doanh nhà, xe máy, thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải, hàng điện tử, gốm sứ, sản phẩm nhựa, cao su, nông

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

sản phẩm, thực phẩm. Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa, kho bãi. (không được sản xuất vật liệu xây dựng, nhựa, cao su; chế biến thực phẩm tươi sống trong khu dân cư tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh). Bổ sung: Mua bán thiết bị viễn thông, điện thoại di động, máy vi tính và linh kiện, giấy và phụ liệu ngành giấy, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), thiết bị điện lạnh-điện gia dụng, bếp cảm ứng từ, bao bì PP-PE. Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông. Lắp đặt, sửa chữa máy điều hòa không khí. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không chăn nuôi tại trụ sở). Khai thác mỏ; Kinh doanh lẻ hành nội địa, quốc tế. Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng, theo tuyến cố định. Dịch vụ khai thuế hải quan. Đại lý bán vé tàu, vé máy bay. Mua bán thiết bị và dụng cụ thể thao (trừ vũ khí thô sơ, súng đạn thể thao), lương thực, thực phẩm, đồ uống không cồn, đồ uống có cồn (không kinh doanh dịch vụ ăn uống), quần áo may sẵn, quần áo thể thao, quần áo bảo hộ lao động, giày dép, túi xách, vải, đồ giải trí gia đình, đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế, thiết bị thông gió, thiết bị làm lạnh tàu biển, tàu hỏa, ô tô. Môi giới bất động sản. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán); Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa; Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý); Môi giới; Sản xuất bao bì bằng giấy, bìa; sản xuất bao bì bằng gỗ; sản xuất bao bì từ plastic (trừ: luyện cán cao su, tái chế phế thải, sản xuất bột giấy, chế biến gỗ tại trụ sở); Buôn bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ lúa, thóc, gạo, đường mía và không hoạt động tại trụ sở); Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác (tư vấn về môi trường; tư vấn về công nghệ khác, tư vấn chuyển giao công nghệ vận hành nhà máy ngành dầu khí).

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Tại ngày cuối kỳ kế toán, cấu trúc Công ty bao gồm Công ty mẹ và 2 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ, 2 công ty liên kết có ảnh hưởng đáng kể đến Công ty mẹ, các chi nhánh và các đơn vị trực thuộc. Tất cả các công ty con và công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)
Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Đá Trà Đức	Tổ 5, Ấp Rẫy Mới, Xã Bình Trị, Huyện Kiên Lương, Tỉnh Kiên Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100%	100%	100%	2.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư - Thương mại C N T Kiên Giang (i)	Số 373 Nguyễn Văn Tố, Phường Vĩnh Lạc, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100%	100%	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Phước Hòa (ii)	Ấp Phước Lộc, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Khai thác cảng biển, kinh doanh vật liệu xây dựng	-	-	97,15%	37.346.790.000
Cộng						39.000.000.000

(i) Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư - Thương mại C N T Kiên Giang với giá trị vốn góp là 37.000.000.000 VND, chiếm 100% vốn điều lệ của công ty này theo Quyết định số 05/QĐ-VT ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Hội đồng quản trị. Công ty TNHH MTV Đầu tư - Thương mại C N T Kiên Giang đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 24 tháng 5 năm 2017.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (ii) Công ty đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Phước Hòa (công ty con) theo Nghị Quyết 14/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Hội đồng quản trị và Hợp đồng chuyển nhượng số 51/2017/HĐ/C&T-THI ngày 16 tháng 11 năm 2017 với giá trị chuyển nhượng là 27.000.000.000 VND, lỗ chuyển nhượng vốn góp đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Phước Hòa được ghi nhận là 11.539.475.656 (xem Thuyết minh số VI.4), trong đó giá trị đầu tư vào công ty con đầu năm là 37.346.790.000 VND.

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ (%)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích	Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	45,67%	45,67%	45,67%	7.053.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	38E Trần Cao Vân, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	33,33%	33,33%	1.000.000.000
Cộng						8.053.100.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi nhánh và đơn vị trực thuộc

Tên đơn vị

Địa chỉ

Chi nhánh

Trung tâm Phân phối số 1

341 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh 1 - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư

12/66 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư - Kho hàng

20 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng đại diện

Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư tại Miền Trung

Lầu 2, 79 Quang Trung, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư tại Hà Nội

Phòng 706, Tòa nhà 115 Lê Duẩn, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Địa điểm kinh doanh

Cửa hàng Kinh doanh Vật liệu Xây dựng và Trang trí nội thất

276-278 Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty (bao gồm nhân viên của các công ty con) tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 81 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 68 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là kỳ kế toán năm thứ 15 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày 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.

Công ty kinh doanh thua lỗ 151.854.054.326 VND trong kỳ kế toán năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tại ngày này, khoản lỗ lũy kế của Công ty đã vượt quá vốn chủ sở hữu 363.657.184.561 VND, và cũng tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt hơn tài sản ngắn hạn một khoản là 358.018.798.947 VND. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

4. Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

5. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Khi Công ty thực hiện giao dịch với công ty liên kết, nếu phát sinh lãi, Công ty chỉ ghi nhận khoản lãi tương ứng phần sở hữu của các bên khác trong công ty liên kết. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty vào công ty liên kết được phân bổ dần vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Ngược lại, khi công ty liên kết thực hiện giao dịch với Công ty, nếu phát sinh lãi, Công ty không được ghi nhận phần lãi tương ứng với phần sở hữu của Công ty từ giao dịch đó.

6. Bất lợi thương mại

Bất lợi thương mại (lợi thế thương mại âm) là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Bất lợi kinh doanh được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

7. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng, các khoản cho vay, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nợ phải trả tài chính

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu và chỉ nếu, Công ty 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 phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.

9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh phản ánh các khoản chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0); Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư. Khi cổ tức được nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm phải thu về bán vật liệu xây dựng, phải thu thi công công trình xây dựng công trình, phải thu về cung cấp dịch vụ và phải thu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền cho vay, phải thu tiền chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng đầu tư, phải thu các khoản chi hộ, tạm ứng nhân viên, các khoản ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi, như khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và các trường hợp khó khăn tương tự. Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

11. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

12. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 10
Máy móc thiết bị	2 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

13. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất của Công ty không xác định thời hạn, lâu dài nên không tính khấu hao.

14. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước thể hiện quyền khai thác và chi phí thuê mỏ đá Trà Đuốc, chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên, chi phí sửa chữa và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa và chi phí khác được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 2 năm.

15. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ, phải trả các khoản thu hộ, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ và các khoản phải trả khác.

16. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi phí bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng cho bảo hành được lập cho từng loại công trình xây dựng có cam kết bảo hành với mức trích lập theo các cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng chi phí bảo hành của Công ty được ước tính từ 1% đến 2% trên doanh thu các công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường

Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường được Công ty nộp trích trước theo Quyết định số 3121/QĐ-UBND tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 12 năm 2015 về việc Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường và Phương án cải tạo, phục hồi môi trường của dự án “Khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ đá Trà Đước Lớn, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang”.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Lợi nhuận (lỗ) sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lỗ) từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản tiền thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào chỉ tiêu người mua trả tiền trước trên Bảng cân đối kế toán đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

hợp nhất. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, mà không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

19. Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp:

- (a) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- (b) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Phần công việc đã hoàn thành được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

20. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,...).

21. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế 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.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

22. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

24. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi 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 xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

25. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

26. Báo cáo theo 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 phần có thể xác định hợp nhất biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Tiền mặt	211.210.900	632.759.452
Tiền gửi ngân hàng	22.330.475.712	3.152.156.813
Cộng	<u>22.541.686.612</u>	<u>3.784.916.265</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư mua cổ phiếu				
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A	1.000.000.000	350.000.000	1.000.000.000	240.000.000
Cổ phiếu Tổng Công ty thép Miền Nam (i)	1.015.000.000	1.015.000.000	1.015.000.000	-
Cộng	2.015.000.000	1.365.000.000	2.015.000.000	1.255.000.000

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số V.18, Công ty đã thế chấp các cổ phiếu này để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCoM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCoM tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Đối với các chứng khoán khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của chứng khoán này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Giá trị	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng	37.000.000.000	37.000.000.000	-	-
Cộng	37.000.000.000	37.000.000.000	-	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích ("Ban Tích")	7.053.100.000	-	7.053.100.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam ("Phía Nam")	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	8.053.100.000	-	8.053.100.000	-

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá gốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích (i)	Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật liệu xây dựng	45,67%	7.053.100.000	45,67%	7.053.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Số 30 đường Hoa Lan, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	1.000.000.000	33,33%	1.000.000.000
Cộng				8.053.100.000		8.053.100.000

(i) Công ty đã cầm cố quyền thụ hưởng đối với cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận (xem Thuyết minh số V.18).

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết về giá trị đầu tư vào các công ty liên kết như sau:

	31/12/2017			31/12/2016		
	Ban Tích	Phía Nam	Cộng	Ban Tích	Phía Nam	Cộng
Đầu tư vào công ty liên kết	7.053.100.000	1.000.000.000	8.053.100.000	7.053.100.000	1.000.000.000	8.053.100.000
Phần lợi nhuận, cổ tức được chia đã nhận (lỗ đã ghi nhận)	(7.053.100.000)	(1.000.000.000)	(8.053.100.000)	(7.053.100.000)	(1.000.000.000)	(8.053.100.000)
Cộng	-	-	-	-	-	-

Thông tin tài chính tóm tắt về các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	31/12/2017			31/12/2016		
	Ban Tích	Phía Nam	Cộng	Ban Tích	Phía Nam	Cộng
Tổng tài sản	31.448.929.303	35.641.626.035	67.090.555.338	36.423.788.851	34.388.136.933	70.811.925.784
Tổng công nợ	41.236.652.519	38.354.051.088	79.590.703.607	41.951.217.166	36.659.711.179	78.610.928.345
Tài sản thuần	(9.787.723.216)	(2.712.425.053)	(12.500.148.269)	(5.527.428.315)	(2.271.574.246)	(7.799.002.561)
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	(4.469.726.935)	(904.141.684)	(5.373.868.619)	(2.524.192.264)	(757.191.415)	(3.281.383.679)
Lỗ đầu tư vào công ty liên kết vượt qua vốn đầu tư đã dừng ghi nhận	4.469.726.935	904.141.684	5.373.868.619	2.524.192.264	757.191.415	3.281.383.679
Phần tài sản thuần đầu tư vào công ty liên kết tương ứng vốn đầu tư	-	-	-	-	-	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thông tin kết quả hoạt động kinh doanh tóm tắt về các công ty liên kết của Công ty được trình bày như sau:

	Năm 2017			Năm 2016		
	Ban Tích	Phía Nam	Cộng	Ban Tích	Phía Nam	Cộng
Doanh thu (thuần)	4.725.650.227	1.329.340.875	- 6.054.991.102	35.637.048.358	7.056.650.262	- 42.693.698.620
Lợi nhuận thuần	(4.260.294.901)	(441.350.807)	- (4.701.645.708)	(8.324.030.132)	(3.105.018.028)	- (11.429.048.160)
Phần lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh của công ty liên kết	(1.945.534.671)	(147.116.936)	- (2.092.651.607)	(3.801.307.094)	(1.035.006.009)	- (4.836.313.103)
Phần lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh của các công ty liên kết đã chuyển nhượng	-	-	-	-	-	1.598.444.827
Lỗ đầu tư vào công ty liên kết vượt qua vốn đầu tư dừng ghi nhận	(1.945.534.671)	(147.116.936)	- (2.092.651.607)	(2.524.192.264)	(757.191.415)	- (3.281.383.679)
Phần lợi nhuận được chia từ khoản đầu tư vào công ty liên kết sau khi hợp nhất	-	-	-	(1.277.114.830)	(277.814.594)	1.598.444.827
						43.515.403

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		31/12/2016			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853.210.000	(110.728.995)	742.481.005	853.210.000	-	853.210.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây	1.388.100.000	-	1.702.161.551	1.388.100.000	-	1.739.864.278
Cộng	2.241.310.000	(110.728.995)	2.444.642.556	2.241.310.000	-	2.593.074.278

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2017		31/12/2016	
			Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá gốc	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Giá gốc
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	Áp Phước Lộc, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Khai thác cảng biển, kinh doanh vật liệu xây dựng	2,05%	853.210.000	2,05%	853.210.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	49 Lê Quốc Hưng, phường 12, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh vật tư xây dựng, khai thác khoáng sản	10,00%	1.388.100.000	10,00%	1.388.100.000
Cộng				2.241.310.000		2.241.310.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như sau:

- Giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định theo phương pháp giá trị tài sản thuần căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không có đủ thông tin trên thị trường, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất.

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	247.690.597.165	278.619.775.401
Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ	25.806.381.658	22.344.642.951
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	880.740.755	1.362.412.459
Phải thu hoạt động xây dựng	23.102.906.108	14.273.870.507
Cộng	<u>297.480.625.686</u>	<u>316.600.701.318</u>

Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	4.535.142.549	4.192.036.184
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích	2.956.140.173	5.656.140.173
Cộng	<u>7.491.282.722</u>	<u>9.848.176.357</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Trả trước cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	4.705.882.028	3.896.332.051
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	3.294.744.459	3.301.683.459
Trả trước cho hoạt động xây dựng	4.827.093.583	2.321.539.383
Cộng	<u>12.827.720.070</u>	<u>9.519.554.893</u>

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	675.070.161	675.070.161
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	574.571.529	574.571.529
Cộng	<u>1.249.641.690</u>	<u>1.249.641.690</u>

5. Phải thu về cho vay

	<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam (*)	200.000.000	-	200.000.000	-
b) Dài hạn	4.824.479.334	-	6.330.624.936	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa (*)	4.423.510.000	-	4.423.510.000	-
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn VINA - PSMC	-	-	1.506.145.602	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Huy Thực	400.969.334	-	400.969.334	-
Cộng	<u>5.024.479.334</u>	-	<u>6.530.624.936</u>	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (*)	<u>4.623.510.000</u>	-	<u>4.623.510.000</u>	-

Hiện tại, Công ty không còn tính lãi cho các khoản cho vay này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Phải thu khác**

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	31.187.102.880	(4.278.724.264)	14.551.940.535	(7.501.284.685)
Lãi tiền cho vay phải thu	992.735.741	(679.319.976)	992.735.741	(679.319.976)
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	8.047.767.710	-	-	-
Phải thu chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Phước Hòa	5.000.000.000	-	-	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây (*)	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Phải thu cổ tức Công ty TNHH Bê tông Đức sản Vina - PSMC	-	-	3.222.560.421	(3.222.560.421)
Tạm ứng nhân viên	8.101.597.890	(2.735.183.699)	6.953.782.770	(2.735.183.699)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.000.221.594	-	127.984.094	-
Các khoản phải thu khác	2.044.779.945	(864.220.589)	2.254.877.509	(864.220.589)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu đối tượng có liên quan (*)</i>	<i>524.934.470</i>	<i>-</i>	<i>504.000.000</i>	<i>-</i>
b) Dài hạn	6.457.742.144	-	6.213.175.757	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.457.742.144	-	6.213.175.757	-
Cộng	37.644.845.024	(4.278.724.264)	20.765.116.292	(7.501.284.685)
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)	1.524.934.470	-	1.504.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

PHẠM TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Nợ xấu	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	181.362.426.319	2.752.039.921	181.670.070.016	2.752.039.921
Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	159.136.841.124	2.752.039.921	159.136.841.124	2.752.039.921
Phải thu hoạt động cung cấp dịch vụ	18.314.144.516	-	18.621.788.213	-
Phải thu hoạt động xây dựng	3.911.440.679	-	3.911.440.679	-
Tạm ứng nhân viên	2.735.183.699	-	2.735.183.699	-
Tạm ứng cho hoạt động xây dựng	2.090.183.699	-	2.090.183.699	-
Tạm ứng cho hoạt động khác	645.000.000	-	645.000.000	-
Phải thu khác	1.543.540.565	-	4.766.100.986	-
Lãi cho vay phải thu (Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long)	679.319.976	-	679.319.976	-
Cổ tức phải thu (Công ty TNHH Bé tông Đức sản Vina - PSMC)	-	-	3.222.560.421	-
Các đối tượng khác	864.220.589	-	864.220.589	-
Cộng	185.641.150.583	2.752.039.921	189.171.354.701	2.752.039.921
		(178.610.386.398)		(178.918.030.095)
		(156.384.801.203)		(156.384.801.203)
		(18.314.144.516)		(18.621.788.213)
		(3.911.440.679)		(3.911.440.679)
		(2.735.183.699)		(2.735.183.699)
		(2.090.183.699)		(2.090.183.699)
		(645.000.000)		(645.000.000)
		(1.543.540.565)		(4.766.100.986)
		(679.319.976)		(679.319.976)
		-		(3.222.560.421)
		(864.220.589)		(864.220.589)
		(182.889.110.662)		(186.419.314.780)

Các khoản nợ xấu liên quan các khoản phải thu của khách hàng kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công xây dựng, cung cấp dịch vụ,... tạm ứng nhân viên và các khoản phải thu khác... đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên, hoặc các khách hàng khó có khả năng thanh toán, như khách nợ đã làm vào tình trạng phá sản, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và các trường hợp khó khăn tương tự.

Không có khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm,.. theo hợp đồng phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu.

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng đã trích lập.

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty còn có các khoản phải thu đã quá hạn, khó đòi chưa được xem xét trích lập dự phòng ước tính với số tiền là 70.962.063.825 VND, trong đó, các khoản phải thu của khách hàng hàng: 68.362.516.321 VND và các khoản trả trước cho người bán: 2.599.547.504 VND.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2016		31/12/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	13.592.523.910	-	106.398.004.585	-
Chi phí xây dựng dở dang	-	-	1.276.636.792	-
Chi phí đầu tư các dự án bất động sản dở dang	13.592.523.910	-	105.121.367.793	-
<i>Dự án Khu đô thị mới Thị xã Hà Tiên (i)</i>	<i>13.592.523.910</i>	-	<i>104.983.161.680</i>	-
<i>Dự án khác</i>	-	-	<i>138.206.113</i>	-
Hàng hoá	25.923.391.455	-	27.302.338.421	-
Hàng hoá	2.005.895.755	-	3.384.842.721	-
Hàng hoá bất động sản (ii)	23.917.495.700	-	23.917.495.700	-
Cộng	39.515.915.365	-	133.700.343.006	-

(i) Đây là chi phí đầu tư Khu Đô thị mới tại Thị xã Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang do Công ty làm chủ đầu tư theo Quyết định 1020/QĐ-UB của UBND tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 4 năm 2003. Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án trong năm với số tiền 1.654.779.834 VND (năm 2016: 2.483.584.090 VND).

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty còn tồn kho 209.867,53 m² với giá trị là 13.592.523.910 VND, trong đó, Công ty đã thế chấp 95 lô đất có tổng diện tích 53.443,71 m² tại dự án Khu Đô thị mới Thị xã Hà Tiên để đảm bảo cho khoản vay các ngân hàng (xem Thuyết minh số V.18).

(ii) Hàng hóa bất động sản thể hiện giá trị các lô đất mà Công ty đã mua tại huyện Củ Chi thành Phố Hồ Chí Minh, tại Long An và tại huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ năm 2009 với số tiền lần lượt là 6.130.274.700 VND, 11.692.800.000 VND và 6.094.421.000 VND. Các lô đất tại huyện Củ Chi thành phố Hồ Chí Minh và tại Long An hiện tại do cá nhân đứng tên, Công ty chưa tiến hành các thủ tục sang tên quyền sở hữu.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.18, Công ty đã thế chấp 10 lô đất có tổng diện tích 5.077,99 m² tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để đảm bảo cho khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2017	31/12/2016
a) Ngắn hạn	5.601.074.010	3.117.673.024
Quyền khai thác đã mở Trà Đuốc	2.031.103.464	1.427.834.960
Chi phí cho thuê mỏ đá Trà Đuốc	-	1.158.912.028
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên	3.322.281.436	-
Chi phí khác	247.689.110	530.926.036
b) Dài hạn	-	14.427.752
Chi phí sửa chữa	-	14.427.752
Cộng	5.601.074.010	3.132.100.776

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

và thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2017	6.192.433.050	29.050.614.090	2.232.804.670	469.599.371	37.945.451.181
Tăng trong năm	-	200.000.000	2.656.790.909	38.170.000	2.894.960.909
Mua sắm mới	-	200.000.000	2.656.790.909	38.170.000	2.894.960.909
Giảm trong năm	-	15.715.783.720	850.543.729	50.000.000	16.616.327.449
Thanh lý, nhượng bán	-	15.715.783.720	850.543.729	50.000.000	16.616.327.449
31/12/2017	6.192.433.050	13.534.830.370	4.039.051.850	457.769.371	24.224.084.641
Giá trị hao mòn lũy kế					
01/01/2017	5.661.416.825	24.756.699.416	2.232.804.670	440.448.308	33.091.369.219
Tăng trong năm	483.229.557	526.477.764	198.514.191	14.915.558	1.223.137.070
Khao hao trong năm	483.229.557	526.477.764	198.514.191	14.915.558	1.223.137.070
Giảm trong năm	-	13.031.924.667	850.543.839	33.333.326	13.915.801.832
Thanh lý, nhượng bán	-	13.031.924.667	850.543.839	33.333.326	13.915.801.832
31/12/2017	6.144.646.382	12.251.252.513	1.580.775.022	422.030.540	20.398.704.457
Giá trị còn lại					
01/01/2017	531.016.225	4.293.914.674	-	29.151.063	4.854.081.962
31/12/2017	47.786.668	1.283.577.857	2.458.276.828	35.738.831	3.825.380.184

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

31/12/2015	-	11.244.767.373	2.232.804.670	321.831.644	13.799.403.687
31/12/2016	5.904.626.883	6.787.688.835	1.382.260.941	389.104.371	14.463.681.030

Như trình bày tại Thuyết minh số V.18, Công ty đã thế chấp tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 636.792.204 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.855.947.130 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Dưới đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại do Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong năm và kỳ kế toán trước.

	Chi phí phải trả và các khoản dự phòng khác	Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	Cộng
01/01/2016	987.768.474	326.284.624	1.314.053.098
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm trước	(266.556.676)	54.459.677	(212.096.999)
31/12/2016	721.211.798	380.744.301	1.101.956.099
01/01/2017	721.211.798	380.744.301	1.101.956.099
Ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm nay	177.268.326	353.101.800	530.370.126
31/12/2017	898.480.124	733.846.101	1.632.326.225

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán cho hoạt động sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	49.576.092.942	49.576.092.942	98.793.642.910	98.793.642.910
Phải trả người bán cho hoạt động kinh doanh bất động sản	13.668.229.188	13.668.229.188	19.207.849.890	19.207.849.890
Phải trả người bán cho hoạt động xây dựng	3.177.244.000	3.177.244.000	3.220.816.395	3.220.816.395
Cộng	66.421.566.130	66.421.566.130	121.222.309.195	121.222.309.195

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại

Ban Tích

612.526.000

612.526.000

546.779.400

546.779.400

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước

Hòa

102.811.530

102.811.530

102.811.530

102.811.530

Công ty CP Xây dựng và Thương mại Biển

Tây

1.785.135.726

1.785.135.726

4.334.520.394

4.334.520.394

Cộng

2.500.473.256

2.500.473.256

4.984.111.324

4.984.111.324

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Đức Hạnh	1.779.356.000	1.779.356.000	1.779.356.000	1.779.356.000
Công ty TNHH Thép Vinakyoei Mitsui & Co. Vietnam Ltd.	26.111.559.069	26.111.559.069	26.111.559.069	26.111.559.069
Công ty TNHH Marubeni - Itochu Steel Việt Nam	-	-	18.858.959.823	18.858.959.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Huy Thục	2.066.894.424	2.066.894.424	2.066.894.424	2.066.894.424
Nhà cung cấp khác	14.363.070.812	14.363.070.812	22.074.018.988	22.074.018.988
Cộng	53.735.669.257	53.735.669.257	80.355.577.256	80.355.577.256

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	31/12/2016
Nhận tiền trước từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	1.175.863.568	935.247.212
Nhận tiền trước từ hoạt động cung cấp dịch vụ	-	122.000.000
Nhận tiền trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản	20.404.250	20.404.250
Nhận tiền trước từ hoạt động xây dựng	183.250.000	2.002.590.985
Cộng	1.379.517.818	3.080.242.447

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	01/01/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2017
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp nội địa	31.765.651	4.003.402.435	4.001.911.679	33.256.407
Thuế xuất, nhập khẩu (*)	(779.770.694)	-	-	(779.770.694)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(550.230.679)	395.684.774	171.657.122	(326.203.027)
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>11.968.140</i>	<i>42.582.974</i>	<i>29.048.419</i>	<i>25.502.695</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải thu (*)</i>	<i>(562.198.819)</i>	<i>353.101.800</i>	<i>142.608.703</i>	<i>(351.705.722)</i>
Thuế thu nhập cá nhân	458.966.320	860.453.065	869.313.401	450.105.984
Thuế tài nguyên	934.035.350	2.801.823.710	3.394.977.860	340.881.200
Các loại thuế khác	345.047.670	1.042.352.672	1.241.214.842	146.185.500
<i>Thuế môn bài</i>	<i>-</i>	<i>13.000.000</i>	<i>13.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải nộp khác</i>	<i>345.047.670</i>	<i>1.029.352.672</i>	<i>1.228.214.842</i>	<i>146.185.500</i>
Cộng	439.813.618	9.103.716.656	9.679.074.904	(135.544.630)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***Trình bày số dư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:***

	<u>01/01/2017</u>	<u>31/12/2017</u>
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước (*)	1.341.969.513	1.131.476.416
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	<u>1.781.783.131</u>	<u>995.931.786</u>

- ***Thuế giá trị gia tăng***

Công ty áp dụng Luật thuế giá trị gia tăng hiện hành.

Phương pháp tính thuế : Phương pháp khấu trừ

Thuế suất áp dụng : Không chịu thuế đối với quyền sử dụng đất

: 10% đối với mặt sắt, thép, vận chuyển; các hoạt động khác

- ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Xem Thuyết minh số VI.8

- ***Các loại thuế khác***

Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác theo quy định hiện hành.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Chi phí lãi vay	83.169.262.428	95.555.530.311
Chi phí vận chuyển	409.731.333	2.360.338.836
Chi phí công trình xây lắp	2.957.811.379	1.219.128.723
Chi phí khác	253.975.049	42.447.756
Cộng	<u>86.790.780.189</u>	<u>99.177.445.626</u>
Trong đó, các chi phí lãi vay đã quá hạn thanh toán (xem Thuyết minh số V.18)	<u>62.405.607.256</u>	<u>69.468.006.411</u>

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Thu tiền theo tiến độ hợp đồng dự án đất Hà Tiên	71.968.874.136	36.658.694.078
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng dự án đất Rạch Giá	1.415.736.000	1.415.736.000
Doanh thu chưa thực hiện xây dựng	-	1.680.000.000
Cộng	<u>73.384.610.136</u>	<u>39.754.430.078</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**17. Phải trả khác**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
a) Ngắn hạn	236.317.345.403	61.596.994.135
Kinh phí công đoàn	69.501.080	92.789.950
Bảo hiểm thất nghiệp	761.560	-
Bảo hiểm xã hội	6.800.625	-
Phải trả thuế TNCN đền bù đất Quận 2	-	908.820.835
Thu hộ thuế TNCN, phí trước bạ chuyển nhượng đất Hà Tiên	426.073.699	76.913.565
Phải trả thuế nhập khẩu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam	2.091.442.684	2.091.442.684
Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)	232.010.432.626	55.491.971.380
Các khoản phải trả khác	1.712.333.129	2.935.055.721
b) Dài hạn	-	189.952.232.290
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	-	189.952.232.290
Cộng	<u>236.317.345.403</u>	<u>251.549.226.425</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2017	31/12/2016	Giá trị	Giá trị	
18. Vay và nợ tài chính					
a) Vay ngắn hạn	158.202.335.537	158.202.335.537	978.344.000	(124.835.034.347)	282.059.025.884
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>157.223.991.537</i>	<i>157.223.991.537</i>	-	<i>(117.610.747.908)</i>	<i>274.834.739.445</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (i)	33.030.707.566	33.030.707.566	-	(5.000.000.000)	38.030.707.566
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (ii)	55.851.680.624	55.851.680.624	-	-	55.851.680.624
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 (iii)	68.341.603.347	68.341.603.347	-	(4.629.000.000)	72.970.603.347
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Phòng giao dịch Nam Sài Gòn	-	-	-	(107.981.747.908)	107.981.747.908
Vay dài hạn đến hạn trả	978.344.000	978.344.000	978.344.000	(7.224.286.439)	7.224.286.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận	-	-	-	(2.045.286.439)	2.045.286.439
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Kiên Giang	-	-	-	(5.179.000.000)	5.179.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kiên Giang - PGD Kiên Lương (v)	133.344.000	133.344.000	133.344.000	-	-
Vay các đối tượng khác (vi)	845.000.000	845.000.000	845.000.000	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Trong năm				31/12/2016		
	31/12/2017	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn	23.638.011.653	23.638.011.653	23.638.011.653	921.156.000	(39.773.647.150)	62.490.502.803	62.490.502.803
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận (iv)	23.449.139.653	23.449.139.653	-	(31.232.661.561)		54.681.801.214	54.681.801.214
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Kiên Giang	-	-	-	(4.492.701.589)		4.492.701.589	4.492.701.589
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kiên Giang - PGD Kiên Lương (v)	188.872.000	188.872.000	266.656.000	(77.784.000)		-	-
Vay các đối tượng khác (vi)	-	-	654.500.000	(3.970.500.000)		3.316.000.000	3.316.000.000
Tổng cộng	181.840.347.190	181.840.347.190	1.899.500.000	(164.608.681.497)	344.549.528.687	344.549.528.687	344.549.528.687

Số vay quá hạn chưa thanh toán

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh
 Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh
 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 4
 Ngân hàng TMCP Quân Đội - Phòng giao dịch Nam Sài Gòn

Cộng

	31/12/2017		31/12/2016	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	33.030.707.566	16.767.129.062	38.030.707.566	12.331.886.055
	55.851.680.624	19.091.345.982	55.851.680.624	13.980.917.203
	68.341.603.347	26.547.132.212	72.970.603.347	19.161.880.874
	-	-	107.981.747.908	23.993.322.279
Cộng	157.223.991.537	62.405.607.256	274.834.739.445	69.468.006.411

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 thể hiện các khoản vay từ các ngân hàng thương mại với lãi suất tiền vay từ 8,8%/năm đến 11,5%/năm (năm 2016: từ 7,65%/năm đến 13,2%/năm). Các khoản vay ngắn hạn đến thời điểm hiện tại đã quá hạn thanh toán. Chi tiết như sau:

- (i) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng 16 lô đất có tổng diện tích 4.642,71 m² của dự án Khu Đô thị mới Thị xã Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (xem Thuyết minh số V.8) và 100.000 cổ phiếu Công ty Thép Miền Nam (xem Thuyết minh số V.2a).
- (ii) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo bằng 22 lô đất có tổng diện tích 10.970,00 m² của dự án Khu Đô thị mới Thị xã Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (xem Thuyết minh số V.8).
- (iii) Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 4 không còn được đảm bảo bằng máy móc thiết bị tại ngày cuối kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị còn lại của máy móc thiết bị được đảm bảo cho khoản vay này là 1.855.947.130 VND).

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

- (iv) Khoản vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng tín dụng sửa đổi số 01/2014/93021/HĐCCCN ngày 25 tháng 12 năm 2014 với hạn mức 114.805.801.214 VND. Thời hạn vay từ ngày 26 tháng 11 năm 2012 đến ngày 30 tháng 12 năm 2020. Khoản vay này chịu lãi suất 8,8%/năm (năm 2016: 6,5%/năm). Khoản vay này được đảm bảo bằng việc cầm cố quyền thụ hưởng đối với cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích (xem Thuyết minh số V.2c); 10 lô đất có tổng diện tích 5.077,99 m² tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và 57 lô đất có tổng diện tích 37.831,00m² của dự án Khu Đô thị mới Thị xã Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (xem Thuyết minh số V.8).
- (v) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kiên Giang - PGD Kiên Lương theo Hợp đồng tín dụng số LD171470004 ngày 27 tháng 5 năm 2017 với số tiền vay 400.000.000 VND, mục đích vay để mua xe ô tô bán tải phục vụ cho sản xuất kinh doanh và nhu cầu đi lại. Thời hạn vay 36 tháng, số tiền vay được trả hàng tháng với số tiền là 11.112.000 VND, lãi suất 10,5%/năm áp dụng cho 3 tháng đầu, sau đó sẽ được điều chỉnh bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả cuối kỳ cộng biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay 3 tháng đầu. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay có giá trị còn lại tại ngày cuối kỳ kế toán là 636.792.204 VND (xem Thuyết minh số V.10).
- (vi) Khoản vay dài hạn các đối tượng khác bao gồm các khoản vay cá nhân, thời hạn 36 tháng, lãi suất vay từ 0,8%/tháng đến 1,125%/tháng.

19. Dự phòng phải trả

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
a) Ngắn hạn	-	266.824.626
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	266.824.626
b) Dài hạn	870.882.853	601.262.077
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	870.882.853	601.262.077
Cộng	<u>870.882.853</u>	<u>868.086.703</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong năm	Số cuối năm
Năm 2016				
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	603.919.506	-	21.400.000	582.519.506
Cộng	603.919.506	-	21.400.000	582.519.506
Năm 2017				
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	582.519.506	-	-	582.519.506
Cộng	582.519.506	-	-	582.519.506

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐÓNG CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động vốn chủ sở hữu trong năm và năm trước

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lỗ lũy kế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
100.150.690.000	81.585.637.916	(1.012.784.684)	24.148.336.473	(192.333.954.086)	-	12.537.925.619
Lỗ năm 2016	-	-	-	(224.249.681.638)	-	(224.249.681.638)
Tăng vốn đầu tư công ty liên kết trở thành công ty con	-	-	(1.748.748.795)	1.748.748.795	-	1.096.479.047
Điều chỉnh trình bày	-	-	-	(12.502.004)	-	(12.502.004)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2016	81.585.637.916	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(414.847.388.933)	1.096.479.047	(210.627.778.976)
100.150.690.000	81.585.637.916	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(414.847.388.933)	1.096.479.047	(210.627.778.976)
Lỗ năm 2017	-	-	-	(151.854.054.326)	758.741	(151.853.295.585)
Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	(78.872.212)	(1.097.237.788)	(1.176.110.000)
31/12/2017	81.585.637.916	(1.012.784.684)	22.399.587.678	(566.780.315.471)	-	(363.657.184.561)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	31/12/2017		31/12/2016	
	Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty Cổ phần	3.621.850	36,16	3.621.850	36,16
Ông Trần Công Quý	2.430.000	24,26	2.430.000	24,26
Ông Phạm Quốc Khánh	639.380	6,38	639.380	6,38
Bà Phạm Thị Thúy Vân	157.590	1,57	157.590	1,57
Cổ đông khác	3.166.249	31,61	3.166.249	31,61
Cộng	10.015.069	100,00	10.015.069	100,00
			Giá trị (VND)	Giá trị (VND)
			36.218.500.000	36.218.500.000
			24.300.000.000	24.300.000.000
			6.393.800.000	6.393.800.000
			1.575.900.000	1.575.900.000
			31.662.490.000	31.662.490.000
			100.150.690.000	100.150.690.000

thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.015.069	10.015.069
Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng	10.015.069	10.015.069
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.015.069</i>	<i>10.015.069</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100.000</i>	<i>100.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.915.069	9.915.069
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.915.069</i>	<i>9.915.069</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

22. Khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất*Ngoại tệ*

	<u>Đơn vị tính</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Đô la Mỹ	USD	1.374,55	7.486,32

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>444.919.291.348</i>	<i>295.817.011.565</i>
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	132.468.198.879	223.137.909.075
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.327.714.328	609.090.913
Doanh thu kinh doanh bất động sản	308.847.879.985	61.228.925.268
<i>Trong đó, doanh thu chuyển nhượng dự án Tổ hợp cao ốc C&T Plaza Quận 2 (i)</i>	<i>192.216.897.781</i>	<i>-</i>
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.275.498.156	10.841.086.309
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	<i>(2.909.080)</i>	<i>(129.512.044)</i>
Chiết khấu thương mại	-	(84.457.504)
Hàng bán bị trả lại	(2.909.080)	(45.054.540)
Cộng	<u>444.916.382.268</u>	<u>295.687.499.521</u>
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần	4.215.109.300	9.005.472.774
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần tại Miền Trung	8.296.312.427	-
Cộng	<u>12.511.421.727</u>	<u>9.005.472.774</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Trong tổng doanh thu kinh doanh bất động sản bao gồm doanh thu chuyển nhượng dự án Tổ hợp cao ốc C&T Plaza Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh trong năm với số tiền là 192.216.897.781 VND, giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng dự án bất động sản này là 288.037.465.380 VND (xem Thuyết minh số VI.2), theo đó, lỗ chuyển nhượng dự án này là 95.820.567.599 VND.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	120.627.101.568	205.813.803.483
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.938.968.112	1.496.166.738
Giá vốn kinh doanh bất động sản	394.851.244.607	70.211.550.192
<i>Trong đó, giá vốn của hợp đồng chuyển nhượng dự án Tổ hợp cao ốc C&T Plaza Quận 2 (xem Thuyết minh số VI.1)</i>	<i>288.037.465.380</i>	<i>-</i>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.991.319.448	10.677.577.097
Cộng	<u>520.408.633.735</u>	<u>288.199.097.510</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	1.172.733.198	269.385.592
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	277.620.000
Lãi chuyển nhượng công ty con	-	1.050.000.000
Lãi tỷ giá hối đoái	-	3.408.569
Lãi bán hàng trả chậm	1.058.588.659	243.155.203
Doanh thu tài chính khác	155.964.213	5.503.000
Cộng	<u>2.387.286.070</u>	<u>1.849.072.364</u>

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	59.647.794.379	43.276.731.440
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	728.995	80.000.000
Lãi chậm thanh toán	812.352.201	461.079.226
Lỗ thoái vốn công ty con (xem Thuyết minh số I.5)	11.539.475.656	-
Chi phí tài chính khác	4.733.983	-
Cộng	<u>72.005.085.214</u>	<u>43.817.810.666</u>

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	775.400.000	890.691.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.417.294.416	2.722.448.556
Cộng	<u>7.192.694.416</u>	<u>3.613.139.556</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nhân viên quản lý	4.055.664.985	2.263.661.375
Chi phí khấu hao	90.459.708	33.752.386
Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	8.000.000
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(150.000.000)	177.077.884.907
Chi phí bằng tiền khác	7.735.339.203	6.351.144.462
Cộng	11.739.463.896	185.734.443.130

7. Lợi nhuận từ hoạt động khác

Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	919.097.288	115.088.611
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây lắp	266.824.626	605.995.506
Xử lý công nợ không phải trả	11.951.485.921	-
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	-	204.882.135
Thu nhập khác	28.438.343	905.224.386
Thu nhập khác	13.165.846.178	1.831.190.638

Lỗ thanh lý Xưởng cọc ván Nghi Sơn	689.311.729	-
Trả tiền phạt thuế, vi phạm hành chính	24.885.293	683.147.689
Chi phí thi hành án, bồi thường vi phạm hợp đồng	229.720.027	1.011.832.444
Chi phí khác	167.701.143	2.337.501
Chi phí khác	1.111.618.192	1.697.317.634

Lợi nhuận khác	12.054.227.986	133.873.004
-----------------------	-----------------------	--------------------

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	(151.987.980.937)	(223.650.530.570)
Các khoản điều chỉnh:	1.172.741.428	(1.070.293.724)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.533.080.264	4.292.615.248
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	2.360.338.836	5.362.908.972
Tổng thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế)	(150.815.239.509)	(224.720.824.294)

Trong đó:

Lỗ tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(93.369.667.684)	(10.581.452.423)
Lỗ tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	(57.658.486.695)	(214.165.208.209)
Thu nhập chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	212.914.870	25.836.338

Thuế suất áp dụng	20%	20%
-------------------	-----	-----

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	42.582.974	5.167.268
--	-------------------	------------------

Cộng: Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	353.101.800	380.744.301
---	-------------	-------------

Cộng: Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu	-	1.142.500
---	---	-----------

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	395.684.774	387.054.069
---	--------------------	--------------------

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối với các dự án kinh doanh bất động sản chưa hoàn thành, Công ty tạm trích thuế thu nhập doanh nghiệp trên 1% số tiền tạm thu được theo quy định.

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận (lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(151.854.054.326)	(224.249.681.638)
Các điều chỉnh để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(151.854.054.326)	(224.249.681.638)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.915.069	9.915.069
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(15.315)	(22.617)

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	(151.854.054.326)	(224.249.681.638)
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phần phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phần	-	-
Lợi nhuận (lỗ) thuộc cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	(151.854.054.326)	(224.249.681.638)
Số cổ phần phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phần	9.915.069	9.915.069
Số lượng cổ phần phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	9.915.069	9.915.069
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(15.315)	(22.617)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu	39.825.483.009	46.228.589.101
Chi phí nhân viên	5.492.024.469	3.709.483.169
Chi phí khấu hao	1.223.137.070	2.010.910.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.498.084.256	30.117.440.376
Chi phí bằng tiền khác	14.574.694.575	191.484.262.264
Cộng	100.613.423.379	273.550.685.404

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Các giao dịch không bằng tiền không ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên không được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Mua sắm tài sản chưa thanh toán	47.000.000	-
Phải thu tiền chuyển nhượng vốn Công ty con	5.000.000.000	-
Phải thu từ nhượng bán bất động sản đầu tư	8.047.767.710	-
Chi phí lãi vay phải trả	<u>59.071.293.342</u>	<u>44.968.844.304</u>

2. Các khoản giao dịch bằng tiền có ảnh hưởng đến sự lưu chuyển tiền tệ trong năm nên được trình bày trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Chi phí lãi vay phải trả năm trước đã thanh toán trong năm nay	<u>26.376.160.028</u>	<u>9.016.671.150</u>
--	-----------------------	----------------------

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không được hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Trong vòng 1 năm	144.000.000	820.363.638
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	159.000.000	303.000.000
Cộng	<u>303.000.000</u>	<u>1.123.363.638</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

- Thuê văn phòng làm việc của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh Nhà thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê nhà số 116/HĐTĐN-KD ngày 11 tháng 5 năm 2011 và Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 108/PLĐC-QLKDN-KD ngày 28 tháng 7 năm 2015, thời hạn thuê 3 năm là từ ngày 01 tháng 01 năm 2015. Đơn giá thuê bao gồm thuế GTGT là 56.000.000 VND/tháng, tiền thuê trong năm 2016 và năm 2017 bao gồm thuế GTGT là 62.000.000 VND/tháng.
- Hợp đồng thuê nhà làm kho Công ty tại 19/1 Huỳnh Tấn Phát, ấp 4, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn từ ngày 10 tháng 9 năm 2016 đến ngày 10 tháng 9 năm 2019, đơn giá thuê là 5.000.000 VND/tháng.
- Hợp đồng thuê nhà làm Chi nhánh 1 Công ty tại địa chỉ 12/66A Đào Duy Anh, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 3 tháng 6 năm 2015, đơn giá thuê 7.000.000 VND/tháng.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các biên liên quan

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các biên liên quan

Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần tại Miền Trung
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên quan
Công ty liên quan
Công ty liên quan

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

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – Công ty Cổ phần		
Thi công xây dựng	1.275.498.156	9.005.472.774
Bán vật liệu xây dựng	2.939.611.144	-
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - Công ty Cổ phần tại Miền Trung		
Bán vật liệu xây dựng	8.296.312.427	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích		
Thuê xe	64.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây		
Thuê công chế biến đá, phí vận chuyển	15.729.365.060	17.811.686.200
Lãi chậm trả	-	46.154.749
Mua tài sản cố định	300.000.000	-
Cổ tức được chia	-	277.620.000
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:		
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – Công ty Cổ phần		
Phải thu tiền thi công xây dựng	4.535.142.549	4.192.036.184
Trả trước cho người bán ngắn hạn	675.070.161	675.070.161
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích		
Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng	2.956.140.173	5.656.140.173
Phải trả tiền bán vật liệu xây dựng	612.526.000	546.779.400
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam		
Phải thu cho vay ngắn hạn	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phước Hòa		
Trả trước tiền thi công xây dựng	574.571.529	574.571.529
Phải thu về cho vay dài hạn	4.423.510.000	4.423.510.000
Phải trả tiền thi công xây dựng	102.811.530	102.811.530

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây		
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	1.000.000.000	1.000.000.000
Phải trả tiền gia công đá	<u>1.785.135.726</u>	<u>4.334.520.394</u>

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt Công ty trong kỳ như sau:

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Lương, thưởng và phụ cấp	<u>1.396.500.000</u>	<u>655.100.000</u>

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý của Công ty được xác định theo địa điểm của tài sản của Công ty. Doanh thu bán hàng ra bên ngoài trình bày trong bộ phận theo khu vực địa lý được xác định dựa trên địa lý của khách hàng của Công ty.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 4 bộ phận theo lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; Cung cấp dịch vụ, Kinh doanh bất động sản và Hoạt động xây dựng. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 4 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng: Hiện tại, Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh vật liệu xây dựng cho các công trình xây dựng, hạng trang trí nội thất, đá khai thác.
- Bộ phận cung cấp dịch vụ: Công ty thực hiện các dịch vụ vận chuyển, cho thuê thiết bị xây dựng, lưu kho bãi,...
- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thị xã Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang; tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; tại huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Long An.
- Bộ phận xây dựng: Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận/ hợp nhất	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
31/12/2017								
Tài sản								
Tài sản bộ phận	114.567.106.197	7.558.237.142	31.415.262.350	42.414.317.269	-	195.954.922.958	(11.108.911.996)	184.846.010.962
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	101.109.315.898	101.109.315.898	-	101.109.315.898
Tổng tài sản	114.567.106.197	7.558.237.142	31.415.262.350	42.414.317.269	101.109.315.898	297.064.238.856	(11.108.911.996)	285.955.326.860
Nợ phải trả								
Nợ phải trả bộ phận	65.100.424.888	66.000.000	87.499.317.273	7.455.728.498	-	160.121.470.659	(11.108.911.996)	149.012.558.663
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	500.599.952.758	500.599.952.758	-	500.599.952.758
Tổng nợ phải trả	65.100.424.888	66.000.000	87.499.317.273	7.455.728.498	500.599.952.758	660.721.423.417	(11.108.911.996)	649.612.511.421
31/12/2016								
Tài sản								
Tài sản bộ phận	172.243.849.066	3.722.854.738	317.591.900.174	123.204.965.854	-	616.763.569.832	(976.840.985)	615.786.728.847
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	37.079.921.050	37.079.921.050	(20.934.470)	37.058.986.580
Tổng tài sản	172.243.849.066	3.722.854.738	317.591.900.174	123.204.965.854	37.079.921.050	653.843.490.882	(997.775.455)	652.845.715.427

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Kinh doanh vật liệu xây dựng	Dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ số dư giữa các bộ phận/ hợp nhất	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Nợ phải trả							
Nợ phải trả bộ phận	122.000.000	248.240.650.908	10.339.250.162	-	362.631.729.486	(976.840.985)	361.654.888.501
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	501.839.540.372	501.839.540.372	(20.934.470)	501.818.605.902
Tổng nợ phải trả	122.000.000	248.240.650.908	10.339.250.162	501.839.540.372	864.471.269.858	(997.775.455)	863.473.494.403

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Kinh doanh vật liệu xây dựng	Dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Năm 2017							
Doanh thu thuần của bộ phận	2.642.714.328	308.847.879.985	1.275.498.156	-	482.889.933.649	(37.973.551.381)	444.916.382.268
Giá vốn bộ phận	2.253.968.112	394.851.244.607	2.991.319.448	-	558.382.185.116	(37.973.551.381)	520.408.633.735
Lợi nhuận (lỗ) gộp bộ phận	388.746.216	(86.003.364.622)	(1.715.821.292)	-	(75.492.251.467)	-	(75.492.251.467)
Chi phí bán hàng phân bổ	39.363.497	4.600.320.419	18.998.674	-	7.192.694.416		7.192.694.416
Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ	64.246.627	7.508.353.941	31.008.442	-	11.739.463.896		11.739.463.896
Lợi nhuận (lỗ) gộp từ hoạt động kinh doanh	285.136.092	(98.112.038.982)	(1.765.828.408)	-	(94.424.409.779)	-	(94.424.409.779)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phần	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	2.387.286.070	2.387.286.070	-	2.387.286.070
Chi phí tài chính	-	-	-	-	72.005.085.214	72.005.085.214	-	72.005.085.214
Thu nhập khác	-	-	-	-	13.165.846.178	13.165.846.178	-	13.165.846.178
Chi phí khác	-	-	-	-	1.111.618.192	1.111.618.192	-	1.111.618.192
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	5.168.321.519	285.136.092	(98.112.038.982)	(1.765.828.408)	(57.563.571.158)	(151.987.980.937)	-	(151.987.980.937)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	42.582.974	-	353.101.800	-	-	395.684.774	-	395.684.774
Chi phí thuế thu nhập thuế hoãn lại	(177.268.326)	-	(353.101.800)	-	-	(530.370.126)	-	(530.370.126)
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	5.303.006.871	285.136.092	(98.112.038.982)	(1.765.828.408)	(57.563.571.158)	(151.853.295.585)	-	(151.853.295.585)
Năm 2016								
Doanh thu thuần bộ phận	248.589.450.681	609.090.913	61.228.925.268	10.841.086.309	-	321.268.553.171	(25.581.053.650)	295.687.499.521
Giá vốn bộ phần	231.394.857.133	1.496.166.738	70.211.550.192	10.677.577.097	-	313.780.151.160	(25.581.053.650)	288.199.097.510
Lợi nhuận (lỗ) gộp bộ phận	17.194.593.548	(887.075.825)	(8.982.624.924)	163.509.212	-	7.488.402.011	-	7.488.402.011
Chi phí bán hàng phân bổ	2.795.755.665	6.850.127	688.609.731	121.924.033	-	3.613.139.556	-	3.613.139.556
Chi phí quản lý doanh nghiệp phần bổ	143.716.597.017	352.132.695	35.398.174.598	6.267.538.820	-	185.734.443.130	-	185.734.443.130

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây dựng	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Lợi nhuận (lỗ)								
gộp từ hoạt động kinh doanh	(129.317.759.134)	(1.246.058.647)	(45.069.409.253)	(6.225.953.641)	-	(181.859.180.675)	-	(181.859.180.675)
Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	-	43.515.403	43.515.403	-	43.515.403
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	1.849.072.364	1.849.072.364	-	1.849.072.364
Chi phí tài chính	-	-	-	-	43.817.810.666	43.817.810.666	-	43.817.810.666
Thu nhập khác	-	-	-	-	1.831.190.638	1.831.190.638	-	1.831.190.638
Chi phí khác	-	-	-	-	1.697.317.634	1.697.317.634	-	1.697.317.634
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	(129.317.759.134)	(1.246.058.647)	(45.069.409.253)	(6.225.953.641)	(41.791.349.895)	(223.650.530.570)	-	(223.650.530.570)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	387.054.069	-	387.054.069	-	387.054.069
Chi phí thuế thu nhập thuế hoãn lại	266.556.676	-	-	(54.459.677)	-	212.096.999	-	212.096.999
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế	(129.584.315.810)	(1.246.058.647)	(45.069.409.253)	(6.558.548.033)	(41.791.349.895)	(224.249.681.638)	-	(224.249.681.638)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý

Năm nay, Hoạt động kinh doanh của Công ty đều diễn ra ở 3 khu vực là tỉnh Vũng Tàu, tỉnh Kiên Giang và thành phố Hồ Chí Minh:

- Hoạt động kinh doanh tại tỉnh Vũng Tàu là hoạt động khai thác cảng biển và kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Phước Hòa (công ty con đã thoái vốn trong năm).
- Hoạt động kinh doanh tại tỉnh Kiên Giang là hoạt động sản xuất đá và kinh doanh vật liệu xây dựng của các công ty con: Công ty TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Đá Trà Đuốc và Công ty TNHH MTV C N T Kiên Giang.
- Hoạt động kinh doanh tại thành phố Hồ Chí Minh là hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dưới đây là phân tích doanh thu thuần của Công ty theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ.

	Năm 2017			Năm 2016		
	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất	Doanh thu thuần khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Doanh thu thuần khu vực địa lý sau hợp nhất
Tỉnh Vũng Tàu	895.909.090	-	895.909.090	-	-	-
Tỉnh Kiên Giang	39.208.272.185	(3.369.831.739)	35.838.440.446	26.456.241.372	-	26.456.241.372
Thành phố Hồ Chí Minh	442.785.752.374	(34.603.719.642)	408.182.032.732	294.812.311.799	(25.581.053.650)	269.231.258.149
Cộng	482.889.933.649	(37.973.551.381)	444.916.382.268	321.268.553.171	(25.581.053.650)	295.687.499.521

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính và tài sản cố định vô hình theo khu vực địa lý, nơi đặt các tài sản đó.

	Giá trị còn lại của tài sản theo khu vực địa lý			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Số dư tài sản khu vực địa lý	Loại trừ số dư nội bộ	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất	Số dư tài sản khu vực địa lý sau hợp nhất
Tỉnh Vũng Tàu	-	-	-	38.442.900.325
Tỉnh Kiên Giang	636.792.204	-	636.792.204	-
Thành phố Hồ Chí Minh	3.188.587.980	-	3.188.587.980	6.008.296.717
Cộng	3.825.380.184	-	3.825.380.184	44.451.197.042
Tăng tài sản cố định				
	Năm 2017		Năm 2016	
	Tăng tài sản theo khu vực địa lý	Loại trừ giao dịch nội bộ	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất	Tăng tài sản theo khu vực địa lý sau hợp nhất
Tỉnh Kiên Giang	712.336.363	-	712.336.363	-
Thành phố Hồ Chí Minh	2.182.624.546	-	2.182.624.546	-
Cộng	2.894.960.909	-	2.894.960.909	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

4. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày ở Thuyết minh số V.18 trừ đi tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, cổ phiếu quỹ, quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Các khoản vay	181.840.347.190	344.549.528.687
Trừ: Tiền	<u>(22.541.686.612)</u>	<u>(3.570.878.336)</u>
Nợ thuần	159.298.660.578	340.978.650.351
Vốn chủ sở hữu	<u>(363.657.184.561)</u>	<u>(210.627.778.976)</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<u>-44%</u>	<u>-162%</u>

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.6.

Các loại công cụ tài chính

	<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2016</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Tài sản tài chính				
Tiền	22.541.686.612	22.541.686.612	3.784.916.265	3.784.916.265
Chứng khoán kinh doanh	1.365.000.000	1.365.000.000	1.255.000.000	1.255.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	37.000.000.000	37.000.000.000	-	-
Phải thu của khách hàng	118.870.239.288	118.870.239.288	137.682.671.223	137.682.671.223
Các khoản cho vay	5.024.479.334	5.024.479.334	6.530.624.936	6.530.624.936
Phải thu khác	28.863.927.158	28.863.927.158	9.909.021.925	9.909.021.925
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.130.581.005	2.444.642.556	2.241.310.000	2.593.074.278
Cộng	<u>215.795.913.397</u>	<u>216.109.974.948</u>	<u>161.403.544.349</u>	<u>161.755.308.627</u>
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	66.421.566.130	66.421.566.130	121.222.309.195	121.222.309.195
Chi phí phải trả	86.790.780.189	86.790.780.189	99.177.445.626	99.177.445.626
Phải trả khác	232.585.342.636	232.585.342.636	246.429.369.958	246.429.369.958
Các khoản vay	181.840.347.190	181.840.347.190	344.549.528.687	344.549.528.687
Cộng	<u>567.638.036.145</u>	<u>567.638.036.145</u>	<u>811.378.653.466</u>	<u>811.378.653.466</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính 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 các phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính như sau:

- Giá trị hợp lý của tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay tương đương với giá trị sổ sách của các khoản mục này do các công cụ này có kỳ ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được xác định như trình bày tại Thuyết minh số V.2a và số V.2d.
- Đối với các tài sản tài chính và công nợ tài chính mà không đủ thông tin thị trường để xác định giá trị hợp lý tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị ghi sổ của các khoản mục này được thể hiện thay cho giá trị hợp lý.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá.

Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng các rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và cho rằng Công ty không có rủi ro trọng yếu nào liên quan đến sự biến động của tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay ngắn hạn và dài hạn chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của hàng hóa sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Rủi ro về giá cả bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là đầu tư các dự án đất tại Khu Đô thị mới thị xã Hà Tiên tỉnh Kiên Giang (dự án do Công ty làm chủ đầu tư); tại huyện Củ Chi thành Phố Hồ Chí Minh, tại Long An và tại huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: các quyền sử dụng đất do Công ty sang nhượng lại, nên phụ thuộc nhiều vào thị trường bất động sản. Trong năm, tình hình kinh doanh bất động sản tuy đã hoạt động sôi động và nhu cầu của nhà đầu tư tăng trở lại, tuy nhiên hiện tại thị trường có nhiều dự án bất động sản, nhà đầu tư đã thận trọng hơn trong việc lựa chọn, thẩm định các dự án,...do đó một số dự án bất động sản của Công ty vẫn còn tồn tại ngày kết thúc kỳ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

kế toán với tổng giá trị 37.510.019.610 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 129.038.863.493 VND), trong đó dự án đất nền tại Khu Đô thị mới thị xã Hà Tiên tỉnh Kiên Giang với giá trị 13.592.523.910 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 104.983.161.680 VND).

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu của khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, phải thu về cho vay và các khoản phải thu khác).

Phải thu khách hàng

Đặc trưng hoạt động kinh doanh của Công ty liên quan đến lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công các công trình xây dựng kéo dài, thu hồi vốn chậm, tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty có rủi ro đáng kể đối với công nợ phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán, khó đòi, tuy nhiên Công ty chưa xem xét trích lập đầy đủ dự phòng đối với các khoản phải thu này (xem Thuyết minh số V.7).

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín trong nước. Ban Tổng Giám đốc Công ty không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu từ các khoản tiền gửi này.

Phải thu về cho vay, phải thu khác

Các khoản phải thu về cho vay bao gồm các khoản Công ty cho công ty liên kết, công ty có liên quan vay tiền và các khoản khác chủ yếu là các khoản phải thu liên quan chuyển nhượng cổ phần, chuyển nhượng dự án bất động sản,... Công ty đánh giá các khoản phải thu này đều không bị suy giảm giá trị, và có khả năng thu hồi.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

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.

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

Các Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Trong vòng 1 năm	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
31/12/2017				
Tiền	22.541.686.612	-	-	22.541.686.612
Chứng khoán kinh doanh	1.365.000.000	-	-	1.365.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	37.000.000.000	-	-	37.000.000.000
Phải thu của khách hàng	118.870.239.288	-	-	118.870.239.288
Các khoản cho vay	200.000.000	4.824.479.334	-	5.024.479.334
Phải thu khác	22.406.185.014	6.457.742.144	-	28.863.927.158
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	2.130.581.005	2.130.581.005
Cộng	202.383.110.914	11.282.221.478	2.130.581.005	215.795.913.397
Phải trả người bán	66.421.566.130	-	-	66.421.566.130
Chi phí phải trả	86.790.780.189	-	-	86.790.780.189
Phải trả khác	232.585.342.636	-	-	232.585.342.636
Các khoản vay	158.202.335.537	23.638.011.653	-	181.840.347.190
Cộng	544.000.024.492	23.638.011.653	-	567.638.036.145
Chênh lệch thanh khoản thuần	(341.616.913.578)	(12.355.790.175)	2.130.581.005	(351.842.122.748)
31/12/2016				
Tiền	3.784.916.265	-	-	3.784.916.265
Chứng khoán kinh doanh	1.255.000.000	-	-	1.255.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Phải thu của khách hàng	137.682.671.223	-	-	137.682.671.223
Các khoản cho vay	200.000.000	6.330.624.936	-	6.530.624.936
Phải thu khác	3.695.846.168	6.213.175.757	-	9.909.021.925
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	2.241.310.000	2.241.310.000
Cộng	146.618.433.656	12.543.800.693	2.241.310.000	161.403.544.349
Phải trả người bán	121.222.309.195	-	-	121.222.309.195
Chi phí phải trả	99.177.445.626	-	-	99.177.445.626
Phải trả khác	56.477.137.668	189.952.232.290	-	246.429.369.958
Các khoản vay	282.059.025.884	62.490.502.803	-	344.549.528.687
Cộng	558.935.918.373	252.442.735.093	-	811.378.653.466
Chênh lệch thanh khoản thuần	(412.317.484.717)	(239.898.934.400)	2.241.310.000	(649.975.109.117)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH VẬT TƯ

Số 9 - 19 (lầu 6) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh toán ở mức cao do các công nợ tài chính cao hơn tài sản tài chính. Hiện tại, Công ty tiếp tục hoạt động phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018



PHÙNG ĐẠT ĐỨC
Tổng Giám đốc

PHẠM THANH TUẤN
Kế toán trưởng

TRƯƠNG QUỐC CƯỜNG
Người lập biểu



Ha Noi Branch

- Room 1407, 137 Nguyen Ngoc Vu St., Cau Giay Ward, Ha Noi City
- Tel : (84-24) 6285 9222
- Fax : (84-24) 6285 9111
- Email : hanoi@vietlandaudit.com.vn

Kontum Representative Office

- No.1 Tran Nhan Ton St., Thang Loi Ward, Kontum City, Kontum
- Tel : (84-260) 3958 111
- Fax : (84-260) 3958 222
- Email : kontum@vietlandaudit.com.vn

Nha Trang Representative Office

- 7E FLOOR, No.42, Le Thanh Phuong Street, Nha Trang City, Khanh Hoa Province
- Tel : (84-258) 3822 757
- Fax : (84-258) 3822 795
- Email : nhatrang@vietlandaudit.com.vn

Binh Thuan Representative Office

- 371 Tran Hung Dao, Phan Thiet City, Binh Thuan
- Tel : (84-252) 6250 237
- Fax : (84-252) 6250 236
- Email : binhthuan@vietlandaudit.com.vn

Vung Tau Representative Office

- 34 Binh Gia St., Ward 8, Vung Tau City, BRVT
- Tel : (84-254) 3583 261
- Fax : (84-254) 3583 605
- Email : vungtau@vietlandaudit.com.vn

Tien Giang Representative Office

- 167/11 Nguyen Trung Truc St, My Tho City, Tien Giang Province
- Tel : (84-273) 3978 484
- Fax : (84-273) 3978 485
- Email : tiengiang@vietlandaudit.com.vn

Kien Giang Representative Office

- Lot C13 - 50 Bui Van Ba Street, Quarter 4, Vinh Lac Ward, Rach Gia City, Kien Giang Province.
- Tel : (84-297) 3929 239
- Fax : (84-297) 3929 200
- Email : kiengiang@vietlandaudit.com.vn

Bac Lieu Representative Office

- 200 Nguyen Van Linh St., (New Urban Area), Ward 1, Bac Lieu City.
- Tel : (84-291) 6255 022
- Fax : (84-291) 6255 052
- Email : baclieu@vietlandaudit.com.vn

Soc Trang Representative Office

- No. 123, D Area, Tran Hung Dao Residential Area, Ward 2, Soc Trang City
- Tel : (84-299) 3827 079
- Fax : (84-299) 3827 079
- Email : soctrang@vietlandaudit.com.vn

Binh Dinh Representative Office

- 30 Thang 3 street, (Vinh Liem Area) Binh Dinh Ward, An Nhon Town, Binh Dinh Province.
- Tel : (84-256) 363 55 68
- Fax : (84-256) 363 55 68
- Email : binhdinh@vietlandaudit.com.vn