

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC

CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

cùng với Báo cáo kiểm toán viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC
CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

cùng với Báo cáo kiểm toán viên

Được kiểm toán bởi: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Địa chỉ: 45 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 35 471 242

Fax: (84-8) 35 471 450

Website: www.dfkvietnam.com

Email: hcmc@dfkvietnam.com

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao Thông 584 (sau đây gọi tắt là 'Công ty') trình bày Báo cáo của mình và các báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584, Công ty được thành lập theo Quyết định số 1415/1999/QĐ-BGTVT ngày 14/06/1999 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Theo Quyết định số 766/2007/QĐ-BGTVT ngày 06/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải về việc phê duyệt phương án bán Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 thuộc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5; và theo Hợp đồng số 809/HĐMB-DMDN ngày 14/05/2007 về việc mua, bán Công ty nhà nước giữa Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 với Ban đại diện tập thể người lao động Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 được chuyển thành Công ty Cổ phần. Công ty chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103006731 ngày 16/05/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, kể từ khi đi vào hoạt động đến nay, Công ty đã 12 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cụ thể như sau: Thay đổi lần 1 ngày 16/05/2007 và lần 12 ngày 12/08/2016. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12, vốn điều lệ của Công ty là 397.795.770.000 đồng, Công ty đã thực hiện đăng ký là Công ty đại chúng và có tên trong danh sách các Công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước kể từ ngày 24/08/2007.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584**

Tên giao dịch: **TRANSPORT ENGINEERING CONSTRUCTION AND BUSINESS INVESTMENT STOCK COMPANY 584**

Tên viết tắt: **TECBIS 584 JSC**

Trụ sở chính: Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh theo Đăng ký kinh doanh của công ty là:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Đầu tư theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) trong nước công trình giao thông; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy điện, thủy lợi. Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn; Sửa chữa phương tiện, thiết bị thi công và gia công dầm cầu thép, cấu kiện thép, sản phẩm cơ khí khác; Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật, hạ tầng Khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị; Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất; Tư vấn xây dựng; Lập dự án đầu tư về Xây dựng, lập dự toán, tổng dự toán các công trình xây dựng nhóm B-C, thẩm tra dự án nhóm B-C, dự án thiết kế nhóm B-C; Mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị giao thông vận tải; Sản xuất các sản phẩm từ gỗ (trừ chế biến gỗ tại trụ sở).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội Đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Trần Nam Kha	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 22/12/2015
Ông : Trần Kim Minh	Thành viên	
Ông : Lê Tấn Hòa	Thành viên	
Ông : Huỳnh Tấn Tước	Thành viên	
Ông : Dương Chí Thiện	Thành viên	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà : Phạm Dương Minh Tú	Trưởng ban
Bà : Vũ Thị Năng	Thành viên
Ông : Trần Quốc Cường	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám Đốc bao gồm:

Ông : Đỗ Biên Thùy	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/12/2015
Ông : Hoàng Ngọc Phước	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đồng thời miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng ngày 01/01/2016
Ông : Trần Nam Kha	Phó Tổng Giám đốc	
Ông : Phùng Xuân Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông : Phan Anh Hùng	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/01/2016

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Số liệu về tình hình tài chính tại kết thúc ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các dòng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được thể hiện cụ thể tại Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày từ trang 7 đến trang 37 kèm theo.

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam.

Trụ sở chính: 45 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84-8) 3547 1242, Fax: (84-8) 3547 1450, Website: www.dfkvietnam.com

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Ban Tổng Giám Đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã cung cấp toàn bộ sổ, chứng từ kế toán và các tài liệu liên quan cho các Kiểm toán viên của Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam.

Cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty mà chưa được thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

PHÊ CHUẨN CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thuyết minh báo cáo tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐỖ BIÊN THÙY



Số: 526/2016/HĐKT/DFK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao Thông 584

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao Thông 584 được lập ngày 14 tháng 03 năm 2017 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày từ trang 7 đến trang 37 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao Thông 584 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần như trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc thuyết minh số IX.3 trong bản thuyết minh báo cáo tài chính về thông tin hoạt động liên tục Công ty có trình bày "Tại ngày 31/12/2016, khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền: 2.893.954.596.448 đồng. Đồng thời công ty có khoản lỗ lũy kế đã vượt vốn chủ sở hữu với số tiền là 670.783.539.593 đồng. Vấn đề này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2016 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các nhà đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong năm tài chính tiếp theo."

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM



BÙI VĂN BÔNG

Phó Giám Đốc

Giấy CNĐKHNKT Số: 0177-2015-042-1



TẠ VĂN HIỆU

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHNKT Số: 2090-2015-042-1

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
	TÀI SẢN			
100	A. Tài sản ngắn hạn		719.162.092.293	715.393.732.063
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	138.009.442	19.550.176
111	1. Tiền		138.009.442	19.550.176
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		712.201.990.651	706.027.563.208
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	55.476.570.061	52.947.487.675
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	574.743.059.619	574.639.616.611
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	100.575.848.910	97.033.946.861
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(18.593.487.939)	(18.593.487.939)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	6.751.252.200	6.788.212.200
141	1. Hàng tồn kho	V.7	6.751.252.200	6.788.212.200
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	V.8	70.840.000	2.558.406.479
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước		70.840.000	2.558.406.479
200	B. Tài sản dài hạn		2.773.489.683.311	2.763.394.924.001
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	V.11	1.052.998.859.745	1.052.998.859.745
214	1. Phải thu nội bộ dài hạn		562.998.859.745	562.998.859.745
216	2. Phải thu dài hạn khác		490.000.000.000	490.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		10.732.188.543	11.427.151.471
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	10.732.188.543	11.427.151.471
222	- Nguyên giá		17.988.281.401	17.988.281.401
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.256.092.858)	(6.561.129.930)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		928.454.301.690	917.664.579.452
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	V.9	928.454.301.690	917.664.579.452
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2	781.304.333.333	781.304.333.333
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.232.508.299	9.232.508.299
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		783.687.686.337	783.687.686.337
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(11.615.861.303)	(11.615.861.303)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		3.492.651.775.604	3.478.788.656.064

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
300	C. Nợ phải trả		4.163.435.315.197	3.752.051.614.476
310	I. Nợ ngắn hạn		3.613.116.688.741	3.201.732.988.020
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	10.302.925.137	10.818.893.489
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		91.560.580.709	47.135.161.709
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2.117.620.888	5.142.101.320
314	4. Phải trả người lao động		2.069.822.305	1.760.582.060
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	1.188.532.702.196	803.337.028.700
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	154.292.429.383	171.499.862.615
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13	2.163.192.440.346	2.160.370.290.350
322	9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	V.18	1.048.167.777	1.669.067.777
330	II. Nợ dài hạn		550.318.626.456	550.318.626.456
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		438.962.778	438.962.778
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17	549.879.663.678	549.879.663.678
400	B. Nguồn vốn chủ sở hữu		(670.783.539.593)	(273.262.958.412)
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	V.19	(670.783.539.593)	(273.262.958.412)
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		397.795.770.000	397.795.770.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		397.795.770.000	397.795.770.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		138.956.502.800	138.956.502.800
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.461.701.500	19.461.701.500
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(1.226.997.513.893)	(829.476.932.712)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kì trước		(829.476.932.712)	(616.308.752.177)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(397.520.581.181)	(213.168.180.535)
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		3.492.651.775.604	3.478.788.656.064

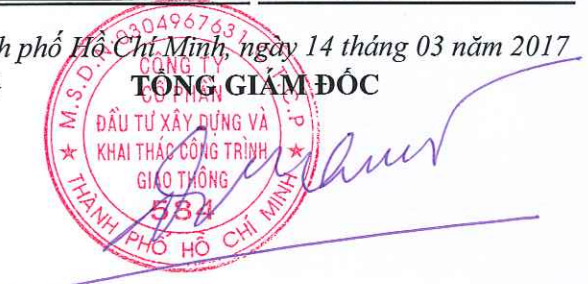
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





PHAN ANH HÙNG

PHAN ANH HÙNG

ĐỖ BIÊN THÙY

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.900.000.000	29.412.368.856
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		18.317.997.398	1.717.756.845
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	(9.417.997.398)	27.694.612.011
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	(9.417.997.398)	34.098.258.256
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	(6.403.646.245)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.8	24.745	356.169
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	386.131.746.598	202.310.251.641
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		386.131.746.598	202.310.251.641
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	8.933.260.791	9.319.078.361
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(395.064.982.644)	(218.032.620.078)
31	11. Thu nhập khác	VI.6	4.027.055.411	13.478.832.985
32	12. Chi phí khác	VI.7	6.482.653.948	13.648.082.420
40	13. Lợi nhuận khác		(2.455.598.537)	(169.249.435)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(397.520.581.181)	(218.201.869.513)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(397.520.581.181)</u>	<u>(218.201.869.513)</u>
70	18. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu		<u>(9.993)</u>	<u>(5.485)</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU



PHAN ANH HÙNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN ANH HÙNG



ĐỖ BIÊN THÙY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2016

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		11.623.234.695	31.657.302.759
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.560.825.903)	(42.640.396.223)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.729.409.742)	(5.249.670.633)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(591.929.273)	(646.356.939)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp			-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.136.919.279	64.687.763.611
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.979.398.048)	(53.805.335.967)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.101.408.992)	(5.996.693.392)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.745	356.169
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		24.745	356.169
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		14.815.498.808	69.135.520.432
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.595.655.295)	(63.694.000.000)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính			-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.219.843.513	5.441.520.432
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		118.459.266	(554.816.791)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		19.550.176	574.366.967
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		138.009.442	19.550.176



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHAN ANH HÙNG

PHAN ANH HÙNG

ĐỖ BIÊN THÙY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Năm 2016****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584, Công ty được thành lập theo Quyết định số 1415/1999/QĐ-BGTVT ngày 14/06/1999 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải. Theo Quyết định số 766/2007/QĐ-BGTVT ngày 06/04/2007 của Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải về việc phê duyệt phương án bán Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 thuộc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5; và theo Hợp đồng số 809/HĐMB-DMDN ngày 14/05/2007 về việc mua, bán Công ty nhà nước giữa Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 với Ban đại diện tập thể người lao động Công ty Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 được chuyển thành Công ty Cổ phần. Công ty chính thức đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103006731 ngày 16/05/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, kể từ khi đi vào hoạt động đến nay, Công ty đã 12 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cụ thể như sau: Thay đổi lần 1 ngày 16/05/2007 và lần 12 ngày 12/08/2016. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12, vốn điều lệ của Công ty là 397.795.770.000 đồng, Công ty đã thực hiện đăng ký là Công ty đại chúng và có tên trong danh sách các Công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước kể từ ngày 24/08/2007.

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG 584

Tên giao dịch: TRANSPORT ENGINEERING CONSTRUCTION AND BUSINESS INVESTMENT
STOCK COMPANY 584

Tên viết tắt: TECBIS 584 JSC

Trụ sở chính: Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty có các công ty con và các chi nhánh sau:

3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: xây dựng, thương mại.

4. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:
Đầu tư theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyên giao (BOT) trong nước công trình giao thông; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy điện, thủy lợi. Sản xuất vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn; Sửa chữa phương tiện, thiết bị thi công và gia công dầm cầu thép, cấu kiện thép, sản phẩm cơ khí khác; Đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở kỹ thuật, hạ tầng Khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị; Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà đất; Tư vấn xây dựng; Lập dự án đầu tư về Xây dựng, lập dự toán, tổng dự toán các công trình xây dựng nhóm B-C, thẩm tra dự án nhóm B-C, dự án thiết kế nhóm B-C; Mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị giao thông vận tải; Sản xuất các sản phẩm từ gỗ (trừ chế biến gỗ tại trụ sở).

5. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

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

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Áp dụng hướng dẫn mới về chế độ kế toán cho các doanh nghiệp**

Vào ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC cung cấp hướng dẫn về Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ("Thông tư 200"). Thông tư 200 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Quyết định 15/2006-QĐ/BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009. Thông tư 200 áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200 từ ngày 01 tháng 01 năm 2015. Các thay đổi đáng kể đến chính sách kế toán của công ty và các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính, nếu có được trình bày ở thuyết minh sau đây trong báo cáo tài chính.

Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày hiện tại. Chi tiết về việc phân loại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh X của báo cáo tài chính này.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá hối đoái thực tế áp dụng để quy đổi để quy đổi lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày báo cáo được quyết định như sau:

- Đối với tài sản tiền tệ (tiền mặt và các khoản phải thu): tỷ giá mua ngoại tệ tại ngày lập báo cáo được niêm yết bởi ngân hàng thương mại nơi công ty có số dư tiền gửi lớn nhất. Tiền gửi ngân hàng và các khoản ký quỹ ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty ký quỹ hoặc duy trì tài khoản ngân hàng.

- Đối với các khoản phải trả tiền tệ (các khoản phải trả và các khoản đi vay): tỷ giá bán ngoại tệ vào ngày lập báo cáo được niêm yết bởi ngân hàng thương mại nơi Công ty có số dư tiền gửi lớn nhất.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

4 . Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hoá đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 03 năm.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để trích lập dự phòng.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5 . Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thoả mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc	25 – 50 năm
- Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

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

7 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

8 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư

Khoản đầu tư khác được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ các khoản đầu tư này phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "trung đương tiền";

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

9 . Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Chi phí đầu tư XDCB được xác định trên cơ sở khối lượng công việc, hệ thống định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và các chế độ chính sách của Nhà nước, đồng thời phải phù hợp những yêu tố khách quan của thị trường trong từng thời kỳ và được thực hiện theo quy chế về quản lý đầu tư XDCB.

Chi phí xây dựng cơ bản được mở chi tiết theo từng công trình, hạng mục công trình và ở mỗi hạng mục công trình được hạch toán chi tiết từng nội dung chi phí đầu tư XDCB và được theo dõi lũy kế kể từ khi khởi công đến khi công trình, hạng mục công trình hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì doanh nghiệp ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (Giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

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

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;

- Những khoản chi phí khác phát sinh có liên quan đến kết quả kinh doanh của nhiều niên độ kế toán.

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

12 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13 . Trợ cấp thôi việc

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Mức chi trả trợ cấp thôi việc bằng 1/2 tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho một năm làm việc đối với thời gian người lao động không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

14 . Nguyên tắc nguồn vốn kinh doanh***Vốn đầu tư của chủ sở hữu.***

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

Thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

15 . Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là khoản nợ phải trả trong năm theo mức cổ tức được công bố.

16 . Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế.

Các quỹ được trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

17 . Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch của ngân hàng thương mại nơi công ty có giao dịch phát hành. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ là tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại hoặc tỷ giá mua vào bình quân của các ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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 được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính 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./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, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

Chi phí đi vay trong kỳ là giá trị thuần của các khoản chi phí đi vay phải trả sau khi giảm trừ hỗ trợ lãi suất sau đầu tư từ Ngân hàng phát triển Việt Nam.

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

20 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản thuế**Thuế hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

21 . Thuê tài sản

Các hợp đồng được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu tài sản cho Công ty. Các hợp đồng không thỏa điều kiện nêu trên được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

22 . Công cụ tài chính

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

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

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

Công nợ tài chính bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và công nợ tài chính khác.

23 . Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

24 . Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 riêng 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.

25 . Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu có một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

Đơn vị tính: VND

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	97.385.120	17.996.366
Tiền gửi ngân hàng	40.624.322	1.553.810
Cộng	138.009.442	19.550.176

2 . Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

(Xem Phụ lục 01 trang)

b) Chi tiết khoản đầu tư liên kết	Vốn góp đầu năm	Tỷ lệ	Vốn góp cuối năm	Tỷ lệ
Công ty CP Xây dựng 584.3	400.000.000	23,53%	400.000.000	23,53%
Công ty CP Cơ Điện lạnh 584.4	300.000.000	30,00%	300.000.000	30,00%
Công ty CP KD Vật tư Thiết bị 584.	290.000.000	29,00%	290.000.000	29,00%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế 584.1	300.000.000	42,25%	300.000.000	42,25%
Công ty CP Tư vấn Giám sát 584.2	200.000.000	20,00%	200.000.000	20,00%
CTy CP SX & KD VLXD 584.8	7.742.508.299	36,87%	7.742.508.299	36,87%

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

3 . Phải thu của khách hàng			Cuối năm	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty Cổ Phần Đầu tư Tấn Hưng			5.503.336.528	5.503.336.528
Công ty Cổ Phần CN và PTHH Viễn Thông Unitel			677.849.099	254.536.207
Trần Thị Tâm Thảo			649.783.000	649.783.000
Trương Văn Quang			862.600.000	-
Công ty CP Đầu tư Y Tế Việt Nam			38.152.623.844	38.152.623.844
Công ty CP chế biến Sản phẩm Nông nghiệp Quốc tế			1.110.126.480	1.110.126.480
Nguyễn Thị Hằng			1.169.025.000	-
Các đối tượng khác			7.351.226.110	7.277.081.616
Cộng			55.476.570.061	52.947.487.675
4 . Trả trước cho người bán ngắn hạn				
			Cuối năm	Đầu năm
Công Ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh 584.4			7.987.900.850	7.987.900.850
Công ty KD Vật Tư Thiết Bị 584.5			112.832.851.313	112.832.851.313
Công ty CP Tư Vấn Giám sát 584.2			3.685.605.102	3.685.605.102
Công Ty Cổ Phần Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8			109.110.190.020	109.110.190.020
Cty TNHH XL Điện Hưng Thịnh Phát			3.083.185.801	3.083.185.801
Công ty Sản Xuất Kinh Doanh và Dịch Vụ 990			2.890.090.364	2.890.090.364
Công ty TNHH XD & TTNT Sài Gòn Phú Hưng			9.935.764.369	9.935.764.369
Công ty TNHH XD-TM Địa Ốc Lê Đạt			59.885.425.100	59.885.425.100
Các đối tượng khác			19.824.680.357	19.721.237.349
Cộng			574.743.059.619	574.639.616.611
5 . Phải thu ngắn hạn khác				
			Cuối năm	Đầu năm
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ông Trần Kim Minh	26.331.666.667	-	26.331.666.667	-
Công ty TNHH XD & TTNT Sài Gòn Phú Hưng	3.382.720.000	-	3.382.720.000	-
Lê Thị Giàu	5.000.000.000	(3.500.000.000)	5.000.000.000	(3.500.000.000)
Nguyễn Xuân Hòa	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư Y tế Việt Nam	10.438.962.778	(680.725.998)	10.438.962.778	(680.725.998)
Công ty CP Sản xuất & Kinh doanh vật liệu Xây dựng 584.8	1.258.401.517	-	1.419.885.646	-
Tạm ứng	7.875.990.595	-	7.635.187.630	-
Cty CP Đầu Tư Xây Dựng LILAMA SHB	35.617.224.865	-	33.088.287.615	-
Phải thu khác	9.670.882.488	(1.837.497.399)	8.737.236.525	(1.837.497.399)
Cộng	100.575.848.910	(7.018.223.397)	97.033.946.861	(7.018.223.397)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

6 . Nợ xấu	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	22.431.676.196	3.838.188.257	22.431.676.196	3.838.188.257
Cộng	22.431.676.196	3.838.188.257	22.431.676.196	3.838.188.257
7 . Hàng tồn kho	Cuối năm		Đầu năm	
	Đánh giá lại	Giá gốc	Đánh giá lại	Giá gốc
Nguyên liệu, vật liệu	-	3.656.462.966	-	3.693.422.966
Hàng hóa bất động sản	-	3.094.789.234	-	3.094.789.234
Cộng	-	6.751.252.200	-	6.788.212.200
8 . Tài sản ngắn hạn khác	Cuối năm		Đầu năm	
Chi phí trả trước ngắn hạn			-	-
Thuế TNDN nộp thừa			70.840.000	-
Thuế TNDN được hoàn theo quyết định của Cục Thuế			-	2.558.406.479
Cộng			70.840.000	2.558.406.479
9 . Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hưng Điền (*)	284.499.867.721	284.499.867.721	284.499.867.721	284.499.867.721
Dự án Tân Kiên	330.593.969.077	277.132.929.144	330.593.969.077	267.687.167.254
Dự án đường D2, P25 Quận Bình Thạnh (*)	217.396.245.440	-	217.396.245.440	-
Dự án Trịnh Đình Trọng	210.080.422.951	210.080.422.951	208.941.518.831	208.941.518.831
Dự án P13, quận Bình Thạnh (*)	-	-	-	-
Dự án Lê Đức Thọ, P17, quận Gò Vấp	-	-	-	-
Dự án Nguyễn Oanh, P6, quận Gò Vấp (*)	156.521.098.505	156.521.098.505	156.521.098.505	156.521.098.505
Các dự án khác	219.983.369	219.983.369	14.927.141	14.927.141
	1.199.311.587.063	928.454.301.690	1.197.967.626.715	917.664.579.452

(*) Các dự án này hiện tại đang trong giai đoạn tạm ngừng thi công.

Lý do không hoàn thành các dự án trong kỳ sản xuất kinh doanh: đặc thù kinh doanh của Công ty là kinh doanh xây dựng, đầu tư bất động sản, có thời gian xây dựng lâu, kéo dài nhiều năm. Đồng thời hiện tại theo nền kinh tế chung, lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản khó khăn. Vì vậy các dự án nêu trên chưa hoàn thành trong năm tài chính này.

10 . Tài sản cố định hữu hình

(Xem phụ lục 02 đính kèm)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

11 . Các khoản phải thu dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu Investment 584 Corporation (*)	562.998.859.745	562.998.859.745
Phải thu dài hạn khác(**)	490.000.000.000	490.000.000.000
	1.052.998.859.745	1.052.998.859.745

(*) Là giá trị đầu tư qua Mỹ thực hiện theo Hợp đồng hợp tác giữa Công ty CP ĐTXD& KTCTGT 584 (tỷ lệ 5%) và Công ty CP Bất Động sản Đại Hưng (tỷ lệ 95%) và Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 80/BKH - ĐTR ngày 06/11/2007 do Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584, đã tất toán tại vào tháng 4/2017, chi tiết khoản đầu tư vào Công ty Invesment 584 Corporation như sau:

	USD	Trương đương VND
Vốn điều lệ của Invesment 584	8,108,155.06	173.777.635.777
Khoản phải thu Investment 584	17.720.090	379.784.949.385
Các khoản chi phí thành lập	440.280	9.436.274.583
Cộng	27,651,024.33	592.161.374.745

(**) Là giá trị góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh bất động sản Khu Trung tâm thương mại và dân cư Hưng Điền tại phường 16, Quận 8, TP HCM với Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng.

12 . Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ Phần XD và KDN Cửu Long	379.482.699	366.865.196
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS)	330.000.000	330.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Dũng Tiến	937.014.113	937.014.113
Công ty TNHH Lộc Hiệp	439.197.824	439.197.824
Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại Phan Xi Păng	376.896.073	376.896.073
Công ty Cổ Phần VIG Thương Mại	1.216.818.693	1.216.818.693
Công ty Cổ Phần Nam Vi Sai	1.115.445.140	1.190.445.140
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Sản Xuất Hưng Việt	390.000.000	390.000.000
Công ty TNHH sản xuất thương mại dịch vụ xây dựng đầu tư nội thất Hưng	562.144.243	612.144.243
Phải trả các đối tượng khác	4.555.926.352	4.959.512.207
Cộng	10.302.925.137	10.818.893.489

Phải trả người bán các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

13 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Cuối kỳ		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay tổ chức, cá nhân (*)</i>						
222.058.789.107	-	15.095.498.808	12.273.348.812	219.236.639.111	-	
<i>Vay ngân hàng (**)</i>						
1.941.133.651.239	-	-	-	1.941.133.651.239	-	
2.163.192.440.346	-	15.095.498.808	12.273.348.812	2.160.370.290.350	-	

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

(*) Chi tiết vay tổ chức cá nhân như sau:

Bên cho vay	Số dư nợ đầu năm	Phát sinh tăng trong năm	Phát sinh giảm trong năm	Số dư nợ cuối năm
Trần Kim Minh	14.997.693.517	-	5.000.000.000	9.997.693.517
Vũ Thái Hùng	-	6.451.240.475	2.300.000.000	4.151.240.475
Võ Hùng Sinh	-	200.000.000	-	200.000.000
Lê Thị Bích Phượng	27.288.728.325	6.254.258.333	3.295.655.295	30.247.331.363
Nguyễn Anh Vũ	811.680.000	-	-	811.680.000
Trương Thị Hồng Giang	400.038.584			400.038.584
Phan Phước Trần Lộc	323.700.000			323.700.000
Nguyễn Thị Mai Huyền	180.038.584			180.038.584
Vũ Thị Thu Hà	450.038.584			450.038.584
Nguyễn Văn Vỹ	400.060.617			400.060.617
Trần Văn Bình	97.160.900			97.160.900
Nguyễn Chí Thanh	-	500.000.000		500.000.000
Công ty CP SXKD VLXD 584.8	5.287.500.000			5.287.500.000
Công ty TNHH BĐS Thành Ngân	-	1.410.000.000		1.410.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh địa ốc và VLXD Anpha (*)	154.000.000.000			154.000.000.000
Công ty CP CTGT Công chánh Quận 5	15.000.000.000			15.000.000.000
Cộng	219.236.639.111	14.815.498.808	10.595.655.295	223.456.482.624

(*): Theo hợp đồng cho vay tiền số 02/TCKT ngày 30/08/2011 được kí kết giữa Công ty TNHH Kinh doanh Địa ốc VLXD An Pha và Công ty với số tiền vay là 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày 30/08/2011 với lãi suất cho vay thả nổi có điều chỉnh, lãi suất ban đầu là 22%/năm, hình thức đảm bảo tín chấp. Và theo biên bản họp hội đồng thành viên của Công ty TNHH Kinh doanh Địa ốc và VLXD An Pha ngày 12/08/2014, công ty An Pha đồng ý cho Công ty Cổ phần ĐTXD & KTCTGT 584 vay số tiền 154.000.000.000 đồng nhằm phục vụ thi công dự án Trịnh Đình Trọng với thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng Phương Nam, hình thức đảm bảo: toàn bộ tài sản hình thành trên đất trong tương lai là các căn hộ thuộc dự án khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư Trịnh Đình Trọng - 584 tọa lạc tại Thửa đất số 61 - Tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất: 348 (số cũ 1010B) Trịnh Đình Trọng, P. Hoà Thạnh, Q. Tân Phú, TP.HCM.

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3,
xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

() Chi tiết vay ngân hàng**

Bên cho vay	Số dư nợ đầu năm	Phát sinh tăng trong năm	Phát sinh giảm trong năm	Số dư nợ cuối năm
NH TMCP Phương Nam - CN 3/2	135.292.190.766	-	-	135.292.190.766
Ngân Hàng TMCP ĐT & PT VN - CN SGD 2	88.158.401.306	-	-	88.158.401.306
NH NN&PTNT - CN Nam Sài Gòn	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Hội Sở	-	-	-	-
NH TMCP Phương Tây [1]	37.438.500.000	-	-	37.438.500.000
NH NN & PT Nông thôn - CN Nam Sài Gòn [2]	415.244.559.167	-	-	415.244.559.167
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín [3]	1.165.000.000.000	-	-	1.165.000.000.000
Cộng	1.941.133.651.239	-	-	1.941.133.651.239

[1]: Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0106/2013/HĐTD-DN ngày 12/06/2013 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Phương Tây, theo đó số tiền vay 40 tỷ đồng, mục đích bổ sung vốn để thực hiện Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 213/HHĐTC-2013, được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 (Bên giao thầu) và Công ty TNHH XDTM Địa Ốc Lê Đạt (Bên nhận thầu), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu, lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất theo quy định của WTB tại thời điểm rút vốn, mức lãi suất được ghi cụ thể trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm bao gồm: Tài sản 01: Quyền sở hữu công trình là một phần của Khu căn hộ cao tầng 584 (Cienco5) Phú Thọ Hòa, địa chỉ tại 785/1 Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú Thành phố HCM. Tài sản 02: Quyền sử dụng đất có diện tích 10.510 m2 tại thửa đất: có 04 thửa, tờ bản đồ số 01. Địa chỉ thửa đất tại Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố HCM thuộc quyền sử dụng (đối với đất) quyền sở hữu hợp pháp của Ông Tạ Phi Long và Bà Vũ Thị Thu Hoài.

[2]: HĐTD số 6160-LAV-2010 01124 áp dụng phương thức cho vay từng lần đối với khách hàng là tổ chức ngày 21/12/2010..Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn đồng ý cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình Giao thông 584 đầu tư xây dựng khu trung tâm thương mại và dân cư Hưng Điền, thuộc Phường 16, Quận 8, TP.HCM. Thời hạn vay 38 tháng. lãi suất vay áp dụng theo phương thức lãi suất thay đổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 16%/năm.

[3]: Hợp đồng tín dụng từng lần số BM.MBTD02.HDTD-TL giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Sở Giao dịch Tp Hồ Chí Minh, theo đó số tiền vay 1.165 tỷ đồng, mục đích vay để góp vốn hợp tác đầu tư "Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp lô A2 & A3 thuộc Khu đô thị mới Him Lam Tân Hưng tại Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 24 tháng, thời điểm trả hết nợ là 12 tháng kể ngày giải ngân đầu tiên.

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Chi tiết các khoản vay đã quá hạn thanh toán

Bên cho vay, hợp đồng vay	Đầu năm		Cuối năm	
	Gốc vay phải trả	Lãi vay phải trả ước tính	Gốc vay	Lãi vay phải trả ước tính
NH TMCP Phương Nam - Chi nhánh 3/2 - Hợp đồng 033/09/11HMTD-01 ngày 09/09/2011 - Hợp đồng 004/06/15HMTD ngày 19/06/2015	106.000.000.000	24.667.083.333	135.292.190.766	55.222.522.278
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Hợp đồng LD1335900340 ngày 25/12/2013	1.165.000.000.000	118.426.388.888	1.165.000.000.000	322.258.140.083
NH NN&PTNT - CN Nam Sài Gòn - Hợp đồng 6160-LAV-201001124 ngày 21/12/2010	515.244.559.167	284.085.525.632	515.244.559.167	541.343.759.538
NH TMCP ĐT&PT VN - CN SGD 2 - Hợp đồng 188/2011/HĐ ngày 13/04/2011 - Hợp đồng 114/2011/HĐ ngày 18/03/2011 - Hợp đồng 01/2015/62658/HĐTD ngày 13/05/2015	58.960.000.000	26.418.656.862	88.158.401.306	18.067.281.216
Ngân hàng TMCP Phương Tây - Westernbank-PGD Phạm Ngọc Thạch	37.438.500.000	14.396.455.195	37.438.500.000	24.561.917.944
Công ty TNHH Kinh doanh Địa Ốc và Vật liệu xây dựng ANPHA - Hợp đồng 02/TCKT ngày 30/08/2011	154.000.000.000	18.306.069.333	154.000.000.000	60.900.235.407
Công ty CP CTGT Công Chánh Quận 5 - Hợp đồng 107B/CCB/BBTT-TKBC ngày 15/11/2011	15.000.000.000	6.427.500.000	15.000.000.000	10.996.250.000
Công ty CP Sản xuất & Kinh doanh VLXD 584.8 - Hợp đồng 35/TCKT ngày 04/06/2010	5.287.500.000	2.999.024.319	5.287.500.000	4.287.411.819

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Nguyễn Văn Vỹ - Hợp đồng 50-20/CCB/BBTTCV- TKBC ngày 17/04/2012	400.060.617	168.181.587	400.060.617	286.209.365
Vũ Thị Thu Hà - Hợp đồng 50-14/CCB/BBTTCV- TKBC ngày 17/04/2012	450.038.584	127.760.953	450.038.584	255.696.922
Ông Nguyễn Anh Vũ - Hợp đồng 41-42/CCB/BBTTCV ngày 15/05/2012	811.680.000	331.120.347	811.680.000	366.219.974
Trương Thị Hồng Giang - Hợp đồng 50-7/CCB/BBTTCV- TKBC ngày 17/04/2012	450.038.584	168.181.587	450.038.584	193.256.473
Nguyễn Thị Mai Huyền - Hợp đồng 50-12/CCB/BBTTCV- TKBC ngày 17/04/2012	180.038.584	85.177.620	180.038.584	144.105.255
Trần Kim Minh - Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 12/01/2015 - Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/05/2015	-	1.241.000.000	8.600.000.000	2.500.040.000
Cộng	2.059.222.415.536	497.848.125.656	2.126.313.007.608	1.041.383.046.274

Trong ngắn hạn, khả năng thanh toán các khoản vay quá hạn của công ty không đảm bảo do tình hình tài chính không khả quan, các dự án đầu tư, hợp tác kinh doanh chưa thu được lợi nhuận, đồng thời thị trường bất động sản đang khó khăn, các dự án của công ty đã xây dựng chưa bán được. Tuy nhiên, ban Tổng giám đốc công ty đánh giá, các khoản vay đều có tài sản thế chấp, đảm bảo nên công ty vẫn đủ khả năng thanh toán các khoản vay này.

14 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số điều chỉnh trong năm	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng nội địa (*)	4.798.844.300	69.251.005	2.810.466.290		2.057.629.015
Thuế thu nhập cá nhân	343.141.020	83.562.761	366.827.908	-	59.875.873
Các loại thuế khác	116.000	-	-	-	116.000
Cộng	5.142.101.320	278.763.399	3.177.294.198	-	2.117.620.888

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3,
xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

(*) Trong kì đơn vị được hoàn thuế TNDN và bù trừ thu NSNN thuế GTGT theo Quyết định số 818/QĐ-CT-GT ngày 01/06/2016 của Tổng cục thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước chi phí thi công công trình	64.582.651.554	61.531.443.183
Trích trước chi phí kiểm toán	286.000.000	286.000.000
Trích trước chi phí lãi vay	1.123.664.050.642	741.519.585.517
Cộng	1.188.532.702.196	803.337.028.700

16 . Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	368.523.583	317.623.583
Bảo hiểm xã hội	3.095.064.534	2.342.954.534
Bảo hiểm y tế	405.930.805	273.365.805
Bảo hiểm thất nghiệp	58.525.000	54.394.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	150.364.385.461	168.511.524.693
<i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Công Đoàn BIDV</i>	<i>77.274.935.833</i>	<i>77.274.935.833</i>
<i>Công ty cổ phần đầu tư Tấn Hưng</i>	<i>24.368.127.426</i>	<i>24.368.127.426</i>
<i>Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Hà Anh</i>	<i>25.305.528.641</i>	<i>46.797.716.441</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư &KD Bất Động sản 584.6</i>	<i>5.084.646.520</i>	<i>5.084.646.520</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LILAMA SHB</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Nguyễn Khánh Hưng</i>	<i>2.700.000.000</i>	<i>2.700.000.000</i>
<i>Hoàng Ngọc Phước</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>5.212.756.000</i>
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>8.631.147.041</i>	<i>5.073.342.473</i>
Cộng	154.292.429.383	171.499.862.615

17 . Các khoản phải trả dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Lilama SHB (*)	22.643.726.892	22.643.726.892
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đại Hưng (**)	527.056.355.898	527.056.355.898
Đối tượng khác	179.580.888	179.580.888
	549.879.663.678	549.879.663.678

(*) Là khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Bất Động Sản giữa Công ty CP ĐTXD & KTCTGT 584 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB thực hiện dự án chung cư Trịnh Đình Trọng quận Tân Phú, và dự án chung cư Nguyễn Oanh quận Gò Vấp

(**) Là khoản Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đại Hưng góp vốn đầu tư sang Mỹ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh BĐS giữa Công ty ĐTXD & KTCTGT 584 (tỷ lệ 5%) và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đại Hưng (tỷ lệ 95%).

18 . Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.440.093.084	35.500.000	656.400.000	819.193.084
Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành công ty	228.974.693	-	-	228.974.693
Cộng	1.669.067.777	35.500.000	656.400.000	1.048.167.777

19 . Nguồn vốn chủ sở hữu**a. Biến động của vốn chủ sở hữu**

Chi tiết về biến động vốn chủ sở hữu xem Phụ lục 03 đính kèm.

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	397.795.770.000	397.795.770.000
+ Vốn góp đầu năm	397.795.770.000	397.795.770.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	397.795.770.000	397.795.770.000

d. Cổ phần

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	39.779.577	39.779.577
- Số lượng cổ phần đã phát hành	39.779.577	39.779.577
+ Cổ phần phổ thông	39.779.577	39.779.577
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	39.779.577	39.779.577
- Số lượng cổ phần quỹ	-	-
* Mệnh giá cổ phần đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

e. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	(829.476.932.712)	(616.308.752.177)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm	(397.520.581.181)	(213.168.180.535)
Tăng khác trong năm	-	-
Giảm khác trong năm	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm	(1.226.997.513.893)	(829.476.932.712)

20 . Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán

	Cuối năm		Đầu năm	
	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Ngoại tệ	107,7	2.304.493	107,7	2.304.493
- USD	107,7	2.304.493	107,70	2.304.493

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

	Năm nay	Năm trước
1 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	8.900.000.000	29.412.368.856
Cộng	8.900.000.000	29.412.368.856
Các khoản giảm trừ doanh thu	18.317.997.398	1.717.756.845
Cộng doanh thu thuần	(9.417.997.398)	27.694.612.011
2 . Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng bán	(9.417.997.398)	34.098.258.256
Cộng	(9.417.997.398)	34.098.258.256
3 . Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.745	356.169
Cộng	24.745	356.169
4 . Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	386.131.746.598	202.310.251.641
Cộng	386.131.746.598	202.310.251.641
5 . Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.861.689.415	5.324.793.114
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	83.220.046
Chi phí khấu hao	378.013.320	651.091.469
Thuế, phí và lệ phí	56.040.438	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.634.658.815	2.896.563.816
Chi phí dự phòng	-	(840.171.529)
Chi phí bằng tiền khác	2.858.803	1.203.581.445
Cộng	8.933.260.791	9.319.078.361
6 . Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	157.401.000
Doanh thu tiền điện, nước , phí quản lý	1.350.150.171	630.966.127
Doanh thu thuê mặt bằng	-	349.090.909
Thu thanh lý nguyên vật liệu	-	-
Xử lý công nợ	-	12.158.289.172
Thu nhập khác	2.676.905.240	183.085.777
Cộng	4.027.055.411	13.478.832.985

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3,
xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

	Năm nay	Năm trước
7 . Chi phí khác		
Chi phí điện, nước, phí quản lý, cho thuê mặt bằng	3.312.524.366	-
Xử lý công nợ	-	12.569.025.140
Chi phí lương nhân viên dự án	1.579.086.667	-
Khấu hao TSCĐ chung cư Phú Thọ Hòa	-	322.514.448
Phí quản lý chung cư Phú Thọ Hòa	-	530.359.715
Chi phí khác	1.591.042.915	226.183.117
Cộng	6.482.653.948	13.648.082.420
8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(397.520.581.181)	(218.201.869.513)
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	-	-
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(397.520.581.181)	(218.201.869.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 20%	-	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	-	-
9 . Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(397.520.581.181)	(218.201.869.513)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	(397.520.581.181)	(218.201.869.513)
Cổ phần phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	39.779.577	39.779.577
Cổ phần phổ thông tăng bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phần phổ thông giảm bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	39.779.577	39.779.577
Lỗ cơ bản trên cổ phần	(9.993)	(5.485)
10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	26.299.981	83.220.046
Chi phí nhân công	4.399.516.082	6.300.440.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	378.013.320	659.844.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.083.940.786	12.113.836.121
Chi phí khác bằng tiền	92.280.462	9.849.066.927
Cộng	10.980.050.631	29.006.408.283

VII. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

1 . Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý 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, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

2 . Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

3 . Các loại công cụ tài chính**Giá trị ghi sổ**

	31/12/2016	01/01/2015
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.009.442	19.550.176
Phải thu khách hàng và phải thu khác	627.458.931.032	621.387.946.597
Đầu tư dài hạn	781.304.333.333	781.304.333.333
Tổng cộng	1.408.901.273.807	1.402.711.830.106
Nợ tài chính		
Các khoản vay	2.163.192.440.346	2.160.370.290.350
Phải trả người bán và phải trả khác	714.475.018.198	732.198.419.782
Chi phí phải trả	1.188.532.702.196	803.337.028.700
Tổng cộng	4.066.200.160.740	3.695.905.738.832

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4 . Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có các biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ theo nguyên tệ của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ thời điểm cuối kỳ như sau:

	Công nợ phải trả		Tài sản	
	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
Ngoại tệ				
Đồng Euro (EUR)	-	-		
Đô la Mỹ (USD)	-	-	107,70	107,70

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc giữa niên độ tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Các rủi ro tín dụng của Công ty từ hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), các rủi ro này Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Công ty không có rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng 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 rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công 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 gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để nếu 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.

Tại ngày 31/12/2016	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.009.442	-	-	138.009.442
Phải thu khách hàng và phải thu khác	137.458.931.032	490.000.000.000	-	627.458.931.032
Các khoản đầu tư	-	781.304.333.333	-	781.304.333.333
Tổng cộng	137.596.940.474	1.271.304.333.333	-	1.408.901.273.807
Phải trả người bán và phải trả khác	164.595.354.520	549.879.663.678	-	714.475.018.198
Các khoản chi phí phải trả	1.188.532.702.196	-	-	1.188.532.702.196
Các khoản vay	2.163.192.440.346	-	-	2.163.192.440.346
Tổng cộng	3.516.320.497.062	549.879.663.678	-	4.066.200.160.740
Chênh lệch thanh khoản thuần	(3.378.723.556.588)	721.424.669.655	-	(2.657.298.886.933)

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Tại ngày 01/01/2016	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	19.550.176	-	-	19.550.176
Phải thu khách hàng và phải thu khác	131.387.946.597	490.000.000.000	-	621.387.946.597
Các khoản đầu tư	-	781.304.333.333	-	781.304.333.333
Tổng cộng	131.407.496.773	1.271.304.333.333	-	1.402.711.830.106
Phải trả người bán và phải trả khác	182.318.756.104	549.879.663.678	-	732.198.419.782
Các khoản chi phí phải trả	803.337.028.700	-	-	803.337.028.700
Các khoản vay	2.160.370.290.350	-	-	2.160.370.290.350
Tổng cộng	3.146.026.075.154	549.879.663.678	-	3.695.905.738.832
Chênh lệch thanh khoản thuần	(3.014.618.578.381)	721.424.669.655	-	(2.293.193.908.726)

Tại ngày 31/12/2016, Công ty đã có chênh lệch thanh khoản thuần ngắn hạn là -3.378.723.556.588 tuy nhiên ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao nhưng cũng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên có liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trần Kim Minh	Thành viên HĐQT
Ông Trần Nam Kha	Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Tư vấn Thiết kế 584.1	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn Giám sát 584.2	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng 584.3	Công ty liên kết
Công ty CP Cơ Điện Lạnh 584.4	Công ty liên kết
Công ty CP KD thiết bị 584.5	Công ty liên kết
Công ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	Công ty liên kết

Cho đến ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Các khoản phải thu			
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>			
Công ty KD Vật Tư Thiết Bị 584.5	138	1.273.099.186	1.273.099.186
Công ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	138	1.509.885.646	1.419.885.646
Công ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	Dư Nợ 338	77.616.893	77.616.893
Ông Trần Kim Minh	138	26.331.666.667	26.331.666.667

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3,
xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Trả trước cho người bán

C.ty CP Tư vấn Thiết kế 584.1	Dư Nợ 331	1.170.651.574	1.170.651.574
C.ty CP Tư vấn Giám sát 584.2	Dư Nợ 331	3.685.605.102	3.685.605.102
Công ty CP Xây dựng 584.3	Dư Nợ 331	903.452.563	903.452.563
Công ty CP KD thiết bị 584.5	Dư Nợ 331	112.832.851.313	112.832.851.313
Công Ty CP Cơ Điện Lạnh 584.4	Dư Nợ 331	7.987.900.850	7.987.900.850
Công Ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	Dư Nợ 331	109.110.190.020	109.110.190.020
Công Ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	Dư Có 341	5.287.500.000	5.287.500.000

Các khoản phải trả

Phải trả khác

Ông Trần Kim Minh	Dư Có 338	819.895.535	143.275.404
-------------------	-----------	-------------	-------------

Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn

Ông Trần Kim Minh	Dư Có 341	8.600.000.000	14.997.693.517
Công Ty CP Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	Dư Có 341	5.287.500.000	5.287.500.000

Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và các giá trị giao dịch trong năm như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay	Năm trước
Ông Trần Kim Minh	Vay tiền của ông Minh	-	19.997.693.517
	Thanh toán tiền gốc và lãi cho ông Minh	5.856.716.276	5.546.356.939

IX. THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

3. Thông tin hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2016, khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền: 2.893.954.596.448 đồng. Đồng thời công ty có khoản lỗ lũy kế đã vượt vốn chủ sở hữu với số tiền là 670.783.539.593 đồng. Vấn đề này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2016 không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các nhà đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Do vậy, các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong năm tài chính tiếp theo.

X. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2015 đến 31/12/2015, đã được Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU**KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC****PHAN ANH HÙNG****PHAN ANH HÙNG****ĐỖ BIÊN THÙY**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

a) Phụ lục 01: Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	9.232.508.299	-	(9.232.508.299)	9.232.508.299
- Công ty Cổ phần Xây dựng 584.3	400.000.000	-	(400.000.000)	400.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ Điện lạnh 584.4	300.000.000	-	(300.000.000)	300.000.000
- Công ty Cổ phần KD Vật tư Thiết bị 584.5	290.000.000	-	(290.000.000)	290.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế 584.1	300.000.000	-	(300.000.000)	300.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Giám sát 584.2	200.000.000	-	(200.000.000)	200.000.000
- Công Ty Cổ Phần Sản Xuất & Kinh Doanh VLXD 584.8	7.742.508.299	-	(7.742.508.299)	7.742.508.299
Đầu tư vào đơn vị khác	783.687.686.337	781.304.333.333	(2.383.353.004)	783.687.686.337
- Công ty CP Đầu tư Y tế Việt Nam	10.471.000.000	10.471.000.000	-	10.471.000.000
- Công ty CP ĐT&KD Bất động sản 584.6	1.825.000.000	-	(1.825.000.000)	1.825.000.000
- Công ty TNHH TMDV Sài Gòn Phố Đông (BFI)	558.353.004	-	(558.353.004)	558.353.004
- DA Tổ hợp cao ốc Xi-Grant-Court phường 14, Quận 10 (*)	770.833.333.333	770.833.333.333	-	770.833.333.333
	792.920.194.636	781.304.333.333	(11.615.861.303)	792.920.194.636
				1.568.765.372.674
				(11.615.861.303)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Là khoản hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Sơn Thuận theo hợp đồng hợp tác số 06/2014/HĐ-HL ngày 26 tháng 07 năm 2014 "Hợp tác đầu tư Dự án Tổ hợp Cao ốc Xi - Grant-Court tại số 90A, đường Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, TP.HCM". Thời hạn hợp đồng là 05 năm tính từ thời điểm ký kết hợp đồng hoặc có thể thay đổi khi hai bên cùng thống nhất bằng phụ lục.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Báo cáo tài chính

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
Bảng phụ lục này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.

Phụ lục 02: Thuyết minh tăng giảm Tài sản cố định							<i>Đơn vị tính: VND</i>
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	13.314.498.412	1.070.000.000	2.788.777.453	744.529.345	70.476.191	17.988.281.401	
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	
- <i>Chuyển sang BĐS đầu tư</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	13.314.498.412	1.070.000.000	2.788.777.453	744.529.345	70.476.191	17.988.281.401	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	2.498.519.341	687.178.072	2.560.426.981	744.529.345	70.476.191	6.561.129.930	
Số tăng trong năm	332.862.456	133.750.000	228.350.472	-	-	694.962.928	
- <i>Khấu hao trong năm</i>	332.862.456	133.750.000	228.350.472	-	-	694.962.928	
- <i>Phân loại lại</i>	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	
- <i>Chuyển sang BĐS đầu tư</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-	-	
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	2.831.381.797	820.928.072	2.788.777.453	744.529.345	70.476.191	7.256.092.858	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	10.815.979.071	382.821.928	228.350.472	-	-	11.427.151.471	
Tại ngày cuối năm	10.483.116.615	249.071.928	-	-	-	10.732.188.543	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XD VÀ KHAI THÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG 584

Số 1 đường số 1, khu dân cư và căn hộ cao tầng 584, ấp 3, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

*Bảng phụ lục này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính đính kèm.***Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	397.795.770.000	138.956.502.800	19.461.701.500	(616.308.752.177)	(60.094.777.877)
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Tăng theo QĐ của CQT (*)	-	-	-	2.684.356.112	2.684.356.112
- Tăng khác (**)	-	-	-	2.589.512.727	2.589.512.727
- Lỗ trong năm	-	-	-	(218.201.869.513)	(218.201.869.513)
- Giảm khác (**)	-	-	-	(240.179.861)	(240.179.861)
2. Số dư cuối năm trước	397.795.770.000	138.956.502.800	19.461.701.500	(829.476.932.712)	(273.262.958.412)
3. Số dư đầu năm nay	397.795.770.000	138.956.502.800	19.461.701.500	(829.476.932.712)	(273.262.958.412)
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm	-	-	-	(397.520.581.181)	(397.520.581.181)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ	397.795.770.000	138.956.502.800	19.461.701.500	(1.226.997.513.893)	(670.783.539.593)

(*) Quyết định của TCT - Cục thuế Hồ Chí Minh số 130/QĐ-CT-XP ngày 21/04/2015 thanh tra thuế năm 2007, 2008, 2009

(**) Tăng/Giảm khác là do điều chỉnh sai sót kế toán các năm trước