

# CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

---

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập:

Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành là công ty cổ phần được thành lập theo và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002310 ngày 13 tháng 5 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 03 tháng 10 năm 2017 với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302239482 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

#### Hình thức sở hữu vốn:

Cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh, xuất nhập khẩu sắt thép.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở).
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vải sợi.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu các mặt hàng gia dụng, kim khí điện máy.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu thiết bị phụ tùng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu chất đốt, khí hóa lỏng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu công nghệ phẩm, vật tư nông lâm ngư nghiệp, phân bón, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), nhựa, giấy các loại.
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu.
- Sản xuất, gia công các loại vật tư, nguyên liệu phục vụ cho sản xuất tiêu dùng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý mua bán ký gởi hàng hóa. Đại lý kinh doanh xăng dầu.
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đô thị.
- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, nhà ở. Mua bán nhà.
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng.
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng.
- Dịch vụ cho thuê xe.
- Bán buôn ô tô đầu kéo.
- Trồng cây điều, cây cao su.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

**Tên tiếng Anh:** Ben Thanh Material Joint Stock Company

**Tên viết tắt:** Sunimex Material

**Mã chứng khoán:** VT1 (UpCom)

**Trụ sở chính:** 21 Đường số 15, Phường 4, Quận 4, Tp.HCM

## CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

---

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Vũ Bảo Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông	Đình Văn Cường	Thành viên
Ông	Trần Đức Phú	Thành viên
Ông	Trần Quang Vinh	Thành viên
Ông	Nguyễn Ngọc Thái	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông	Võ Minh Hoàng	Trưởng ban
Ông	Dương Văn Tú	Thành viên
Ông	Trần Đình Ngôn	Thành viên

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

Ông	Nguyễn Ngọc Thái	Tổng Giám đốc
Ông	Đỗ Phú Quang	Phó Tổng Giám đốc - Từ nhiệm ngày 01/10/2017
Bà	Lương Ngân Phân	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Ngọc Thái	Tổng Giám đốc
-----	------------------	---------------

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


---

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Ngọc Thái

Tổng Giám đốc



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing And Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: B1117490/AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ BẾN THÀNH**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành, được lập ngày 15 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018**

**Tổng Giám đốc**

**Phạm Văn Vinh**

Số Giấy CN ĐKHNKT: 0112-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**Kiểm toán viên**

**Trần Hải Sơn**

Số GCNĐKHNKT: 2172-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>17.194.285.628</b>	<b>17.599.538.002</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11.747.098.106</b>	<b>2.829.821.414</b>
1. Tiền	111		2.587.098.106	2.329.821.414
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.160.000.000	500.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.869.294.343</b>	<b>13.050.801.200</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	7.235.027.798	18.857.354.645
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.145.545.126	2.923.787.444
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		2.016.387	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.8	604.375.000	273.053.580
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2	(5.117.669.968)	(9.003.394.469)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>264.699.296</b>	<b>288.294.345</b>
1. Hàng tồn kho	141		264.699.296	288.294.345
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>313.193.883</b>	<b>1.430.621.043</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	76.075.031	297.541.386
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		80.574.731	976.074.187
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	156.544.121	157.005.470
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>36.779.134.709</b>	<b>39.641.036.730</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.121.282.905</b>	<b>5.532.882.773</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	5.121.282.905	5.532.882.773
- Nguyên giá	222		8.171.973.886	8.171.973.886
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.050.690.981)	(2.639.091.113)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.6</b>	<b>31.379.439.034</b>	<b>33.356.218.722</b>
- Nguyên giá	231		36.310.641.614	36.990.641.614
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.931.202.580)	(3.634.422.892)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>278.412.770</b>	<b>751.935.235</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	278.412.770	751.935.235
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>53.973.420.337</b>	<b>57.240.574.732</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>21.333.904.843</b>	<b>26.693.875.083</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>18.361.172.184</b>	<b>19.302.228.424</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		-	14.050.603
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	91.582.864	105.172.950
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	5.753.011	5.102.625
4. Phải trả người lao động	314		332.215.625	74.411.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	16.175.835.749	15.641.983.893
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	78.786.798	78.786.798
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	548.500.700	612.144.260
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	1.016.912.611	2.480.546.200
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		111.584.826	290.029.845
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.972.732.659</b>	<b>7.391.646.659</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	461.616.659	2.974.866.659
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	2.511.116.000	4.416.780.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>32.639.515.494</b>	<b>30.546.699.649</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>32.639.515.494</b>	<b>30.546.699.649</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.216.000.000	13.216.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(605.621.325)	(605.621.325)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.520.130.231	1.591.729.231
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.490.993.412)	(3.655.408.257)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.655.408.257)	555.111.114
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.164.414.845	(4.210.519.371)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>53.973.420.337</b>	<b>57.240.574.732</b>

Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Kế toán trưởng

Lương Ngân Phân

Tổng Giám đốc

Nguyễn Ngọc Thái





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	27.741.240.361	50.915.471.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		27.741.240.361	50.915.471.733
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.705.855.488	43.948.748.054
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>6.035.384.873</b>	<b>6.966.723.679</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.336.632.510	1.042.211.584
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	508.798.298	1.052.905.215
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		508.798.298	1.052.905.215
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.123.439.924	1.973.544.035
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.587.993.886	9.315.778.383
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>2.151.785.275</b>	<b>(4.333.292.370)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.6	13.090.919	163.939.789
12. Chi phí khác	32	VI.7	-	41.166.790
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>13.090.919</b>	<b>122.772.999</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>2.164.876.194</b>	<b>(4.210.519.371)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	461.349	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>2.164.414.845</b>	<b>(4.210.519.371)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.107	(2.153)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.107	(2.153)

Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Lương Ngân Phân

Nguyễn Ngọc Thái



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		36.342.209.734	54.369.224.219
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(13.009.051.362)	(30.680.209.756)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.250.813.121)	(2.786.411.852)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(508.747.288)	(1.052.905.215)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(357.103.848)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.840.417.904	2.642.795.135
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(8.990.609.929)	(8.125.623.385)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>13.423.405.938</b>	<b>14.009.765.298</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(395.973.633)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	318.108.448
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.336.456.603	1.039.026.073
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.336.456.603</b>	<b>961.160.888</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		6.335.093.566	33.726.825.352
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.177.628.405)	(47.925.505.622)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(47.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(5.842.534.839)</b>	<b>(14.245.680.270)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>8.917.327.702</b>	<b>725.245.916</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>2.829.821.414</b>	<b>2.101.389.987</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(51.010)	3.185.511
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>11.747.098.106</b>	<b>2.829.821.414</b>

Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Đoàn Trang

Lương Ngân Phân

Nguyễn Ngọc Thái



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Vật tư Bến Thành là công ty cổ phần được thành lập theo và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002310 ngày 13 tháng 5 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 03 tháng 10 năm 2017 với Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302239482 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tp.Hồ chí Minh cấp.

**2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.****3. Hoạt động chính của Công ty:**

- Kinh doanh, xuất nhập khẩu sắt thép, lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở), vải sợi, các mặt hàng gia dụng, kim khí điện máy, thiết bị phụ tùng, chất đốt, khí hóa lỏng, vật liệu xây dựng, công nghệ phẩm, vật tư nông lâm ngư nghiệp, phân bón, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), nhựa, giấy các loại,
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu.
- Sản xuất, gia công các loại vật tư, nguyên liệu phục vụ cho sản xuất tiêu dùng (không hoạt động tại trụ sở).
- Đại lý mua bán ký gởi hàng hóa. Đại lý kinh doanh xăng dầu.
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đô thị.
- Cho thuê mặt bằng, văn phòng, nhà ở. Mua bán nhà.
- Kinh doanh vận chuyển hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng.
- Kinh doanh vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng.
- Dịch vụ cho thuê xe.
- Bán buôn ô tô đầu kéo.
- Trồng cây điều, cây cao su.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

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

Chu kỳ kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**

Không có.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2017: 21 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 27 nhân viên)****7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

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

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2017: 22.665 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2017: 22.735 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

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

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

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

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Phương pháp thực tế đích danh

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

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

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

**Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:**

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 20 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa lớn tái sản cố định.

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

**8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)****BCC phân chia lợi nhuận**

BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

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

**Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm:** Chi phí mua sắm công cụ dụng cụ, chi phí quản lý, tiền thuê đất và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng giá trị còn lại của các tài sản không đủ tiêu chuẩn về nguyên giá tài sản cố định theo quy định tại Điều 3 của Thông tư 45 được phân bổ không quá 3 năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của ngân hàng.

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay:**

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

**Chi phí phải trả:** được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí cho dự án Lý Tự Trọng và các chi phí trích trước khác.

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi và vốn khác.**

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn...; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Công ty chịu thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**23. Các bên liên quan**

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

**24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tiền</b>	<b>2.587.098.106</b>		<b>2.329.821.414</b>	
Tiền mặt	40.981.164		47.891.993	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.546.116.942		2.281.929.421	
Tiền gửi ngân hàng VND	2.372.151.828		2.036.007.648	
Tiền gửi ngân hàng ngoại tệ (USD)	173.965.114		245.921.773	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>9.160.000.000</b>		<b>500.000.000</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	9.160.000.000		500.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>11.747.098.106</b>		<b>2.829.821.414</b>	
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Khách hàng trong nước	7.235.027.798	(5.117.669.968)	18.857.354.645	(9.003.394.469)
Công ty TNHH Bao bì Vĩnh Khang	-	-	2.584.818.632	-
Công ty TNHH Thép Trung Nguyên	-	-	8.261.536.622	(4.130.768.311)
Công ty CP TM SX Minh Phố	1.521.175.444	(1.521.175.444)	1.521.175.444	(1.276.131.634)
Công ty TNHH Đầu Tư TM DV Đại Nam	717.750.000	-	462.000.000	-
Công ty TNHH MTV Nam Tiến Sài Gòn	1.825.767.200	(1.825.767.200)	1.825.767.200	(1.825.767.200)
Công ty TNHH SX TM Thiên An	1.399.460.000	(1.399.460.000)	1.399.460.000	(1.399.460.000)
Công ty TNHH Hưng Hưng Thịnh	371.267.324	(371.267.324)	371.267.324	(371.267.324)
Khách hàng khác	1.399.607.830	-	2.431.329.423	-
<b>Cộng</b>	<b>7.235.027.798</b>	<b>(5.117.669.968)</b>	<b>18.857.354.645</b>	<b>(9.003.394.469)</b>
3. Trả trước cho người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Nhà cung cấp trong nước	2.145.545.126	-	2.923.787.444	-
Công ty TM - XD - ĐT PTN Hưng Thịnh	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Công ty TNHH TBTĐ & ĐK Thăng Việt	-	-	827.000.000	-
Nhà cung cấp khác	645.545.126	-	596.787.444	-
<b>Cộng</b>	<b>2.145.545.126</b>	<b>-</b>	<b>2.923.787.444</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	264.699.296	-	288.294.345	-
<b>Cộng</b>	<b>264.699.296</b>	<b>-</b>	<b>288.294.345</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: 0 VNĐ.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VNĐ.

**5. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	7.364.977.178	33.533.071	773.463.637	8.171.973.886
Số dư cuối năm	7.364.977.178	33.533.071	773.463.637	8.171.973.886
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.358.479.369	33.533.071	247.078.673	2.639.091.113
Khấu hao trong năm	282.689.256	-	128.910.612	411.599.868
Số dư cuối năm	2.641.168.625	33.533.071	375.989.285	3.050.690.981
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	5.006.497.809	-	526.384.964	5.532.882.773
Số dư cuối năm	4.723.808.553	-	397.474.352	5.121.282.905

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: Không phát sinh.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.429.966.260 VND.

**6. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	36.310.641.614	680.000.000	36.990.641.614
Thanh lý, nhượng bán	-	(680.000.000)	(680.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.310.641.614</b>	<b>-</b>	<b>36.310.641.614</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.634.422.892	-	3.634.422.892
Khấu hao trong năm	1.296.779.688	-	1.296.779.688
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.931.202.580</b>	<b>-</b>	<b>4.931.202.580</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	32.676.218.722	680.000.000	33.356.218.722
Số dư cuối năm	31.379.439.034	-	31.379.439.034

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>7. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>76.075.031</b>	<b>297.541.386</b>		
Chi phí CCDC chờ phân bổ	76.075.031	6.507.000		
Tiền thuê đất 33 Yersin các năm trước	-	189.309.662		
Chi phí khác	-	101.724.724		
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>278.412.770</b>	<b>751.935.235</b>		
Chi phí CCDC chờ phân bổ	1.032.015	18.430.768		
Chi phí dự án Lý Tự Trọng	-	288.590.482		
Chi phí sửa, bảo hiểm	277.380.755	301.130.056		
Chi phí tư vấn, thẩm định	-	135.727.273		
Chi phí khác		8.056.656		
<b>Cộng</b>	<b>354.487.801</b>	<b>1.049.476.621</b>		
<b>8. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>		
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	560.375.000	273.053.580		
Ký quỹ, ký cược	44.000.000	-		
<b>Cộng</b>	<b>604.375.000</b>	<b>273.053.580</b>		
<b>9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>		
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH SX TM Thủy Kim	26.047.750	26.047.750		
Công ty TNHH Mai Thanh Trúc	-	79.125.200		
Công ty TNHH Geen Greenled	65.535.114	-		
<b>Cộng</b>	<b>91.582.864</b>	<b>105.172.950</b>		
<b>10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
	<b>01/01/2017</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	1.213.837.502	1.213.837.502	-
Thuế nhập khẩu	-	1.612.559.692	1.612.559.692	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.102.625	37.922.149	37.271.763	5.753.011
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.317.023.400	1.317.023.400	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.102.625</b>	<b>4.186.342.743</b>	<b>4.185.692.357</b>	<b>5.753.011</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế TNDN nộp thừa	156.912.153	461.349	-	156.450.804
Thuế GTGT nộp thừa	93.317	-	-	93.317
<b>Cộng</b>	<b>157.005.470</b>	<b>461.349</b>	<b>-</b>	<b>156.544.121</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2017	01/01/2017
<b>11. Chi phí phải trả</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí dự án Lý Tự Trọng	14.276.029.180	15.198.756.453
Trích trước tiền thuê đất	1.899.806.569	443.227.440
<b>Cộng</b>	<b>16.175.835.749</b>	<b>15.641.983.893</b>
<b>12. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Công ty TNHH ĐT & PT QC TT Vina	78.786.798	78.786.798
<b>Cộng</b>	<b>78.786.798</b>	<b>78.786.798</b>
<b>13. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	1.692.900	3.782.900
Nhận ký quỹ, ký cược	496.807.800	557.979.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	50.000.000	50.381.560
<b>Cộng</b>	<b>548.500.700</b>	<b>612.144.260</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	461.616.659	2.974.866.659
Công ty TNHH Đại Nam (*)	161.616.659	2.974.866.659
Công ty TNHH American Home VN	300.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>461.616.659</b>	<b>2.974.866.659</b>

(\*) Khoản tiền Công ty TNHH Đại Nam chuyển cho Công ty CP Vật tư Bến Thành để thực hiện dự án khách sạn tại số 200 - 202 - 204 Lý Tự Trọng, Quận 1, TP. HCM theo Hợp đồng thuê và cho thuê Công trình khách sạn số 30/HĐKS ngày 12/09/2014.

14. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.016.912.611</b>	<b>1.016.912.611</b>	<b>2.480.546.200</b>	<b>2.480.546.200</b>
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	2.480.546.200	2.480.546.200
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (1)	1.016.912.611	1.016.912.611	-	-
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>2.511.116.000</b>	<b>2.511.116.000</b>	<b>4.416.780.000</b>	<b>4.416.780.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	639.000.000	639.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình (2)	2.511.116.000	2.511.116.000	3.777.780.000	3.777.780.000
<b>Cộng</b>	<b>3.528.028.611</b>	<b>3.528.028.611</b>	<b>6.897.326.200</b>	<b>6.897.326.200</b>

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng:**

(1) Vay theo HĐTD số 0014/KHDN1/17NH ngày 19/01/2017. Thời hạn vay của từng khế ước nhận nợ là 4 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng văn phòng tại số 4-6-8 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(2) Vay theo HĐTD số 0364/16/TD/L.18 ngày 01/02/2016. Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Mục đích vay: Tài trợ/bồi hoàn các vốn tự có các chi phí đầu tư xây dựng tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 200-202-204 Lý Tự Trọng, P.Bến Thành, Quận 1, TP.HCM. Tài sản đảm bảo: Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng tại số 200-202-204 Lý Tự Trọng, P.Bến Thành, Quận 1, TP.HCM.

**15. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh tại trang 30

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

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2017	01/01/2017
Vốn góp của Nhà nước	33,81%	6.762.600.000	6.762.600.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	63,95%	12.790.400.000	12.790.400.000
Cổ phiếu quỹ	2,24%	447.000.000	447.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 44.700 cp

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

	Năm 2017	Năm 2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20.000.000.000	20.000.000.000
Vốn góp đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	1.173.180.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.000.000	2.000.000
Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	44.700	44.700
Cổ phiếu phổ thông	44.700	44.700
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.955.300	1.955.300
Cổ phiếu phổ thông	1.955.300	1.955.300
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2017	01/01/2017
Quỹ đầu tư phát triển	1.520.130.231	1.591.729.231
<b>Cộng</b>	<b>1.520.130.231</b>	<b>1.591.729.231</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
USD	7.675,46	173.965.114	10.833,51	245.921.773
<b>Cộng</b>	<b>7.675,46</b>	<b>173.965.114</b>	<b>10.833,51</b>	<b>245.921.773</b>

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	20.924.422.177	44.555.253.549
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	6.816.818.184	6.360.218.184
<b>Cộng</b>	<b>27.741.240.361</b>	<b>50.915.471.733</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	17.237.568.623	41.747.259.382
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	4.468.286.865	2.201.488.672
<b>Cộng</b>	<b>21.705.855.488</b>	<b>43.948.748.054</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
Lãi tiền gửi	201.296.808	15.619.888
Lãi hợp tác kinh doanh	1.080.000.000	960.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	175.907	3.185.511
Lãi chậm thanh toán	55.159.795	63.406.185
<b>Cộng</b>	<b>1.336.632.510</b>	<b>1.042.211.584</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
Lãi tiền vay	508.798.298	1.052.905.215
<b>Cộng</b>	<b>508.798.298</b>	<b>1.052.905.215</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	1.255.045.892	1.421.389.157
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	25.929.274	8.976.270
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	48.484.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	549.246.437	295.383.313
Chi phí bằng tiền khác	293.218.321	199.310.445
<b>Cộng</b>	<b>2.123.439.924</b>	<b>1.973.544.035</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.785.057.313	1.751.494.148
Chi phí đồ dùng văn phòng	97.148.636	109.016.356
Chi phí khấu hao TSCĐ	193.578.204	215.603.112
Thuế, phí, lệ phí	28.885.971	31.539.158
Chi phí dự phòng	(951.883.049)	5.054.630.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	668.472.921	1.003.364.617
Chi phí bằng tiền khác	766.733.890	1.150.130.887
<b>Cộng</b>	<b>2.587.993.886</b>	<b>9.315.778.383</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2017	Năm 2016
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thanh lý công cụ dụng cụ	6.545.454	104.848.487
Thu nhập khác	6.545.465	59.091.302
<b>Cộng</b>	<b>13.090.919</b>	<b>163.939.789</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Các khoản bị phạt	-	35.798.196
Các khoản khác	-	5.368.594
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>41.166.790</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
a. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
b. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	461.349	-
<b>c. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>461.349</b>	<b>-</b>
<b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.164.414.845</b>	<b>(4.210.519.371)</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm</b>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>2.164.414.845</b>	<b>(4.210.519.371)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.955.300	1.955.300
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.107</b>	<b>(2.153)</b>
<b>10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.164.414.845	(4.210.519.371)
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền		
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>2.164.414.845</b>	<b>(4.210.519.371)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.955.300	1.955.300
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.955.300</b>	<b>1.955.300</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.107</b>	<b>(2.153)</b>
<b>11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính</b>		
Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản		
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:		
<b>11.1 Rủi ro thị trường</b>		
Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**11.2 Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

Đối với các khoản công nợ phải thu bị suy giảm, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**11.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.016.912.611	-	2.511.116.000	3.528.028.611
Phải trả người bán	-	-	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	16.674.336.449	-	461.616.659	17.135.953.108
	<b>17.691.249.060</b>	<b>-</b>	<b>2.972.732.659</b>	<b>20.663.981.719</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>				
Các khoản vay và nợ	2.480.546.200	639.000.000	3.777.780.000	6.897.326.200
Phải trả người bán	14.050.603	-	-	14.050.603
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	16.203.746.593	-	2.974.866.659	19.178.613.252
	<b>18.698.343.396</b>	<b>639.000.000</b>	<b>6.752.646.659</b>	<b>26.089.990.055</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng giá trị Công trình khách sạn tại số 200 - 202 - 204 Lý Tự Trọng, Quận 1, TP. HCM và Công trình văn phòng tại số 4-6-8 Calmette, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.14 vay ngắn hạn và vay dài hạn).

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 31**

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

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

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Không phát sinh

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.335.093.566	33.726.825.352
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(12.177.628.405)	(47.925.505.622)
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc		Năm 2017	Năm 2016
Hội đồng quản trị	Thù lao và thưởng	200.000.000	200.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	428.305.309	452.076.500
<b>Cộng</b>		<b>628.305.309</b>	<b>652.076.500</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2017

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh thương mại và dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	6.816.818.184	4.468.286.865	2.348.531.319
Kinh doanh thương mại, dịch vụ	20.924.422.177	17.237.568.623	3.686.853.554
<b>Cộng</b>	<b>27.741.240.361</b>	<b>21.705.855.488</b>	<b>6.035.384.873</b>

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2016

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh thương mại và dịch vụ. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	6.360.218.184	2.201.488.672	4.158.729.512
Kinh doanh thương mại, dịch vụ	44.555.253.549	41.747.259.382	2.807.994.167
<b>Cộng</b>	<b>50.915.471.733</b>	<b>43.948.748.054</b>	<b>6.966.723.679</b>

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

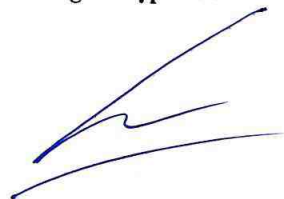
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

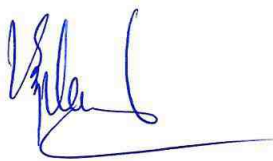
*Tp. HCM, ngày 15 tháng 03 năm 2018*

Người lập biểu



Nguyễn Thị Đoan Trang

Kế toán trưởng



Lương Ngân Phân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Thái

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	13.216.000.000	(605.621.325)	1.652.101.862	1.963.243.767	36.225.724.304
Lợi nhuận	-	-	-	-	(4.210.519.371)	(4.210.519.371)
Giảm khác	-	-	-	(60.372.631)	-	(60.372.631)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(1.173.180.000)	(1.173.180.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(234.952.653)	(234.952.653)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>13.216.000.000</b>	<b>(605.621.325)</b>	<b>1.591.729.231</b>	<b>(3.655.408.257)</b>	<b>30.546.699.649</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>13.216.000.000</b>	<b>(605.621.325)</b>	<b>1.591.729.231</b>	<b>(3.655.408.257)</b>	<b>30.546.699.649</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	2.164.414.845	2.164.414.845
Giảm khác	-	-	-	(71.599.000)	-	(71.599.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>13.216.000.000</b>	<b>(605.621.325)</b>	<b>1.520.130.231</b>	<b>(1.490.993.412)</b>	<b>32.639.515.494</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Phải thu khách hàng	7.235.027.798	-	18.857.354.645	-
- Phải thu khác	44.000.000	-	-	44.000.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	11.747.098.106	-	2.829.821.414	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.026.125.904</b>	-	<b>21.687.176.059</b>	-
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	3.528.028.611	-	6.897.326.200	-
- Phải trả người bán	-	-	14.050.603	-
- Chi phí phải trả	16.175.835.749	-	15.641.983.893	-
- Phải trả khác	960.117.359	-	3.536.629.359	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.663.981.719</b>	-	<b>26.089.990.055</b>	-