

**BẢN SAO**

**CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VẠN TƯỜNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31/12/2016**

4 SD.K.K.Q. 040-

NIÊN ĐẢN P

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 29

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường đề trình báo cáo này cùng Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016.

**HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng thành viên**

Ông Dương Ngọc Tú	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14/11/2016
Ông Trịnh Minh Phiến	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08/08/2016
Ông Lê Đình Phúc	Thành viên	
Ông Ngô Văn Sửu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/08/2016
Ông Lý Đắc Thăng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01/09/2016
Ông Lê Hồng Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Diệp	Thành viên	

**Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Trịnh Minh Phiến	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08/08/2016
Ông Dương Ngọc Tú	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/08/2016, miễn nhiệm 31/12/2016
Ông Nguyễn Văn Diệp	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/01/2017
Ông Lê Đình Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hồng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Diệp	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/12/2016

Ngoại lương và các khoản phụ cấp theo lương, không một thành viên nào trong Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc có bất kỳ một khoản thu nhập nào khác từ một hợp đồng ký với Công ty hay một bên liên quan.


**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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


Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các quy định pháp luật trong việc lập báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đối với tính đúng đắn, chính xác và đầy đủ của các số liệu và nội dung của Báo cáo tài chính phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với tính đúng đắn và đầy đủ của các số liệu và nội dung của Báo cáo tài chính và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,  
  
Dương Ngọc Tú

Chủ tịch Hội đồng thành viên  
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2017



  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
Nguyễn Khoa Diệu Thanh

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10/03/2017, từ trang 4 đến trang 30 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý khác 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 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 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 việc đánh giá 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 ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

1. Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty đã được chúng tôi kiểm toán. Do hạn chế phạm vi kiểm toán và khác biệt quan điểm trong xử lý kế toán, chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần.
2. Tại ngày 31/12/2016, nhiều khoản nợ phải thu và nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận lần lượt là 7.576.255.559 VND và 11.325.525.264 VND. Chúng tôi không thể thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế để đảm bảo tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trong Báo cáo tài chính.
3. Công ty chưa xây dựng phương pháp ghi nhận doanh thu và giá vốn hợp đồng xây dựng theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng. Giá vốn của một số hợp đồng xây dựng còn dở dang đến 31/12/2016 chỉ là số ước tính. Ngoài ra, đối với các hợp đồng xây dựng kéo dài nhiều năm, việc ghi nhận doanh thu và giá vốn hợp đồng xây dựng đã không thực hiện nhất quán qua các năm.

Công ty đã ghi nhận vào giá vốn hợp đồng xây dựng trong kỳ số tiền 11.546.822.813 VND mà không có doanh thu tương ứng, do doanh thu các hợp đồng này đã được ghi nhận hết trong các năm trước. Nếu tuân thủ Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng, và Chuẩn mực kế toán số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, thì khoản giá vốn các công trình này phải được điều chỉnh hồi tố vào các năm trước.

Công ty cũng chưa xây dựng phương pháp ước tính giá trị sản xuất dở dang của hoạt động khai thác đá.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

4. Theo kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty sẽ thực hiện cổ phần hóa để chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/01/2017. Thời điểm ngày 31/12/2016 được sử dụng làm thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp, thì Công ty không phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng bảo hành công trình. Chúng tôi không được cung cấp đủ bằng chứng cần thiết để xác định số dư nợ phải thu khó đòi cần lập dự phòng cũng như số dự phòng bảo hành công trình cần trích lập cho năm tài chính 2016.
5. Một số hợp đồng xây dựng đã hoàn thành nhưng chưa được phê duyệt quyết toán nên Công ty chưa ghi nhận doanh thu và giá vốn ước tính tương ứng với số tiền lần lượt là 68.553.550.033 VND và 59.497.054.275 VND.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Bích Lý  
Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 3236-2015-105-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ ATAX



Phó Tổng Giám đốc  
Trần Thị Thanh Tiếng  
Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0819-2013-105-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

**MÀU B01-DN/HN**  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>550.644.622.052</b>	<b>764.780.193.001</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>37.087.248.133</b>	<b>108.490.040.334</b>
1. Tiền	111	V.1a	37.087.248.133	105.490.040.334
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1b	-	3.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>275.175.312.820</b>	<b>276.851.635.875</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	226.243.355.378	217.700.946.754
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16.915.353.408	22.475.987.116
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	32.016.604.034	53.518.567.697
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(16.843.865.692)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.5	<b>219.418.641.414</b>	<b>365.726.705.961</b>
1. Hàng tồn kho	141		219.418.641.414	365.726.705.961
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.963.419.685</b>	<b>13.711.810.831</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	1.047.797.332	786.768.094
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.613.339.525	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	16.302.282.828	12.925.042.737
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>124.793.212.947</b>	<b>198.605.069.335</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>4.500.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	-	4.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>108.591.798.092</b>	<b>163.030.440.860</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	108.435.414.092	60.063.368.860
- Nguyên giá	222		173.517.249.869	153.181.220.467
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.081.835.777)	(93.117.851.607)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	156.384.000	102.967.072.000
- Nguyên giá	228		410.823.900	103.609.743.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(254.439.900)	(642.671.130)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.6	<b>386.151.527</b>	<b>21.371.909.380</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6b	386.151.527	21.371.909.380
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>12.229.000.000</b>	<b>8.521.299.888</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	12.229.000.000	9.678.868.530
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	-	(1.157.568.642)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.586.263.328</b>	<b>5.676.919.207</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	3.586.263.328	5.676.919.207
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>675.437.834.999</b>	<b>963.385.262.336</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

MAU B01-DN/IIN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>533.225.997.046</b>	<b>718.758.603.525</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>516.188.761.046</b>	<b>699.802.820.934</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	131.121.701.633	128.663.201.866
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	138.080.238.951	260.439.220.758
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	18.606.477.429	19.479.986.600
4. Phải trả người lao động	314		8.094.025.701	23.561.689.277
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	11.894.753.639	1.394.749.352
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	91.225.676.965	153.208.040.384
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	111.028.776.465	93.611.060.911
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	8.311.291.490
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.137.110.263	11.133.580.296
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.037.236.000</b>	<b>18.955.782.591</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.10	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	336.336.000	1.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	16.700.900.000	17.955.782.591
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>142.211.837.953</b>	<b>244.626.658.811</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.16	<b>142.211.837.953</b>	<b>244.626.658.811</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		126.376.760.097	229.052.184.907
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.454.519.584	13.897.897.313
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.893.580	269.269.091
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.369.664.692	1.407.307.500
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>675.437.834.999</b>	<b>963.385.262.336</b>



**Phạm Thị Thanh Thủy**  
Người lập biểu



**Lý Dắc Thắng**  
Kế toán trưởng



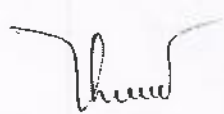



**Dương Ngọc Tú**  
Chủ tịch Hội đồng thành viên  
Đà Nẵng, ngày 10/03/2017


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2016

MÀU B02-DN/HN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	798.221.119.971	835.698.076.700
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		798.221.119.971	835.698.076.700
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	742.361.330.025	759.593.113.189
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		55.859.789.946	76.104.963.511
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.839.087.877	2.338.105.592
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.762.283.347	11.557.618.404
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.762.283.347	11.557.618.404
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.321.093.971	1.249.986.313
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		46.649.556.883	53.424.664.069
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	30		(2.034.056.378)	12.210.800.317
12. Thu nhập khác	31	VI.5	22.287.568.234	11.954.230.823
13. Chi phí khác	32	VI.6	10.258.700.116	4.814.082.811
14. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		12.028.868.118	7.140.148.012
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.994.811.740	19.350.948.329
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	2.684.023.945	4.503.453.277
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.310.787.795	14.847.495.052
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.308.723.940	14.847.495.052
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.063.855	-

  
Phạm Thị Thanh Thủy  
Người lập biên

  
Lý Đức Thắng  
Kế toán trưởng

  
Dương Ngọc Tú  
Chủ tịch Hội đồng thành viên  
Đà Nẵng, ngày 10/03/2017



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

Mẫu B03-DN/HN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		<b>9.994.811.740</b>	<b>19.350.948.329</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		12.992.486.941	12.111.588.305
- Các khoản dự phòng	03		(1.340.793.339)	3.703.822.994
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		1.700.334.488	(1.624.459.805)
- Chi phí lãi vay	06		11.762.283.347	11.557.618.404
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		<b>35.109.123.177</b>	<b>45.099.518.227</b>
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	9		(38.464.423.945)	(6.365.910.444)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		137.343.119.838	5.317.513.694
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(178.641.521.492)	23.158.357.517
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.869.027.583	1.325.449.115
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền đã trả lãi vay	14		(14.152.930.932)	(10.439.369.360)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.164.888.025)	(3.124.915.910)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3.063.645.579	811.084.313
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(7.364.245.338)	(5.179.836.170)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(63.403.093.555)</b>	<b>50.599.890.982</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21		(8.997.572.835)	(9.210.908.570)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác	22		2.587.690.909	1.081.818.183
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.769.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(9.178.881.926)</b>	<b>(8.129.090.387)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	8.771.000.000
3. Tiền thu đi vay	33		356.045.905.101	264.133.180.760
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(354.840.484.438)	(290.786.020.684)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.237.383)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.179.183.280</b>	<b>(17.881.839.924)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(71.402.792.201)</b>	<b>24.588.960.671</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>108.490.040.334</b>	<b>83.901.079.663</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>37.087.248.133</b>	<b>108.490.040.334</b>

Phạm Thị Thanh Thủy  
Người lập biểu

Lý Đức Thắng  
Kế toán trưởng



Dương Ngọc Tú  
Chủ tịch Hội đồng thành viên  
Đà Nẵng, ngày 10/03/2017

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

**MÀU B 09 – DN/HN**

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Vạn Tường (gọi tắt là "Công ty") được thành lập từ việc chuyển đổi Công ty Vạn Tường thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động dưới hình thức Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 2357/QĐ-BQP ngày 21/07/2009 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng. Công ty được phép hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400100513 cấp lần đầu ngày 07 tháng 12 năm 2009, thay đổi lần thứ 5 (lần thay đổi gần nhất) ngày 31 tháng 05 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là: 105.000.000.000 VND.

Trụ sở giao dịch của Công ty đóng tại số 174 Lê Đình Lý, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Công ty có các đơn vị trực thuộc là Chi nhánh, Xí nghiệp như sau:

- Xí nghiệp 103;
- Xí nghiệp 203;
- Xí nghiệp 109;
- Xí nghiệp 209;
- Xí nghiệp 309;
- Xí nghiệp Khảo sát thiết kế;
- Chi nhánh Hà Nội;
- Chi nhánh TP Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Công ty còn có các Đội thi công hoạt động xây lắp.

Các công ty con được hợp nhất:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết
Công ty CP Vatuco 309	174 Lê Đình Lý, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng	Bất động sản	81,07%
Công ty TNHH MTV Vatuco 378	77 Duy Tân, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng	Xây dựng	100%

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- San lấp mặt bằng; Khảo sát thiết kế và tư vấn xây dựng; Trang trí nội ngoại thất;
- Khảo sát, dò tìm, xử lý bom mìn, vật nổ; Khai thác đá, sản xuất xi măng và các loại vật liệu xây dựng;

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

**MÀU B 09 – DN/HN**

- Chế biến gỗ và các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (gỗ có nguồn gốc hợp pháp);
- Duy tu, tôn tạo, sửa chữa, nâng cấp các công trình bảo tồn, bảo tàng và di tích lịch sử văn hóa;
- Dịch vụ nhà khách, kinh doanh nhà;
- Đào tạo nghề.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong năm, Công ty đã giải thể Đội xây lắp số 1, Báo cáo tài chính của Đội 1 đã được cộng vào Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Danh sách các công ty con:

- Công ty Cổ phần Vatuco 309, có trụ sở tại 174 Lê Đình Lý, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và xây dựng. Tại ngày 31/12/2016, Công ty góp 5.806.095.963 VND, chiếm 84,07 % vốn điều lệ, đồng thời nắm giữ 84,07 % quyền biểu quyết.

- Công ty TNHH MTV Vatuco 378, có trụ sở tại 77 Duy Tân, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính là xây dựng. Tại ngày 31/12/2016, Công ty góp 13.269.680.516 VND, chiếm 100 % vốn điều lệ, đồng thời nắm giữ 100 % quyền biểu quyết.

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

**1. Kỳ kế toán năm**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

**III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và luồng tiền của Công ty.

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU B 09 – DN/HN

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

a) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết:

*Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để lập dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư đã mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN/HN

Theo kế hoạch đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty sẽ thực hiện cổ phần hóa để chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/01/2017. Thời điểm ngày 31/12/2016 được sử dụng làm thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp, thì Công ty không phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ chi phí 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 ngày ghi nhận ban đầu được tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các khoản chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản. Chi phí phát sinh khi ghi nhận chi phí ban đầu không thỏa mãn điều kiện này thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất trong kỳ.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính cho nhóm tài sản cụ thể như sau:

Loại tài sản	Năm 2016
	(Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50
Máy móc, thiết bị	2 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	3 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6
Tài sản cố định khác	6