

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
ĐỊA ỐC III**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 5629/QĐ-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 06 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 30/06/2016. Mã số doanh nghiệp là 0300469392.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ; Trang trí nội thất, thiết kế công trình dân dụng vừa và nhỏ; Mua bán vật tư, thiết bị ngành vật liệu xây dựng; Đầu tư kinh doanh nhà; Xây dựng dân dụng – công nghiệp quy mô lớn; Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp; San lấp mặt bằng; Thi công cầu đường, công trình thủy lợi; Tư vấn đầu tư và quản lý các dự án; Kinh doanh kho bãi...

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 181 Võ Thị Sáu, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Bà Châu Mỹ Linh	Chủ tịch
Ông Hoàng Hải Đăng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên
Ông Trần Ngọc Mỹ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Ngọc Mỹ	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Trung Trường	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng ban (đến ngày 20/07/2017)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh	Thành viên
Ông Trần Văn Trí	Thành viên (từ ngày 21/01/2017)
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên (từ ngày 20/07/2017)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Mỹ
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 06 năm 2018

Số: 101G-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III, được lập ngày 12/06/2018, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Các khoản công nợ phải thu khách hàng với số tiền là 15.197.306.871 đồng, người mua trả tiền trước là 35.886.900.650 đồng, trả trước cho người bán là 1.831.760.058 đồng, phải trả người bán là 2.038.386.276 đồng, phải thu khác là 4.601.329.308 đồng, phải trả khác là 22.928.449.583 đồng tại ngày 31/12/2016 chưa được đối chiếu xác nhận nợ. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng tin cậy và thích hợp bằng các thủ tục kiểm toán khác để xác định các khoản nợ này là hiện hữu và chính xác, do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, chính xác của các khoản nợ nêu trên được trình bày trên bảng cân đối toán tại ngày 31/12/2016.

Tại ngày 31/12/2016 và tại ngày 31/12/2017 Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 5.670.187.196 đồng. Nếu trích lập dự phòng thì chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2016 của công ty sẽ tăng lên 5.670.187.196 đồng, khoản lỗ trước thuế trên báo cáo kết quả kinh doanh năm 2016 và khoản lỗ sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016 sẽ tăng lên một khoản tương ứng và khoản lãi sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2017 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Các khoản công nợ phải thu khách hàng với số tiền là 4.439.099.223 đồng, người mua trả tiền trước là 6.380.521.318 đồng, trả trước cho người bán là 1.594.269.162 đồng, phải trả người bán là 1.077.455.277 đồng, phải thu khác là 5.399.595.993 đồng, phải trả khác là 8.899.105.398 đồng tại ngày 31/12/2017 chưa được đối chiếu xác nhận nợ. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng tin cậy và thích hợp bằng các thủ tục kiểm toán khác để xác định các khoản nợ này là hiện hữu và chính xác, do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, chính xác của các khoản nợ nêu trên được trình bày trên bảng cân đối toán tại ngày 31/12/2017.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III tại ngày 31/12/2017, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc III cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được Công ty kiểm toán độc lập khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 2281/17/BCKT/AUD-VVALUES ngày 10 tháng 07 năm 2017. Báo cáo kiểm toán độc lập năm nay đã điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm để loại trừ ý kiến từ chối của kiểm toán độc lập năm trước.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Chủ tịch Hội đồng thành viên

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Lan

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0167-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2018

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 1559-2018-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		111.958.087.876	115.535.725.510
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.892.478.278	30.651.437.729
1. Tiền	111		11.838.861.175	14.148.107.050
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.053.617.103	16.503.330.679
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		879.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	879.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		92.488.211.946	60.884.293.053
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	24.786.379.300	24.440.759.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.352.182.390	1.831.760.058
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	16.235.513.750	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	40.322.567.497	34.820.204.589
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(208.430.991)	(208.430.991)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.129.791.887	22.177.445.632
1. Hàng tồn kho	141		3.129.791.887	22.177.445.632
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.568.605.765	1.822.549.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.477.273	259.131.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		624.423.908	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	1.942.704.584	1.563.417.620
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		102.022.204.887	80.344.978.407
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		28.435.837.571	7.935.837.571
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	28.435.837.571	7.935.837.571
II. Tài sản cố định	220		165.997.772	515.920.853
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	165.997.772	515.920.853
- Nguyên giá	222		3.631.326.489	6.703.324.807
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.465.328.717)	(6.187.403.954)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	323.830.891	759.327.611
- Nguyên giá	231		1.339.989.910	2.679.979.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.016.159.019)	(1.920.652.209)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	13.598.355.134	8.915.984.617
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		11.755.857.861	8.864.169.617
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.842.497.273	51.815.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	18.900.000.000	59.915.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		18.900.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	44.415.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		786.500.000	16.286.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(786.500.000)	(786.500.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		40.598.183.519	2.302.907.755
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	40.598.183.519	2.302.907.755
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		213.980.292.763	195.880.703.917

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		160.576.387.210	161.171.063.224
I. Nợ ngắn hạn	310		149.771.036.063	150.376.512.077
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.389.975.311	2.342.791.310
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	15.109.748.217	30.857.034.162
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	7.988.429.917	3.739.613.744
4. Phải trả người lao động	314		426.767.852	182.263.132
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	42.907.286.631	32.048.229.368
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	82.906.869.464	44.350.834.690
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	-	37.620.630.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(958.041.329)	(764.884.329)
II. Nợ dài hạn	330		10.805.351.147	10.794.551.147
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	10.805.351.147	10.794.551.147
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		53.403.905.553	34.709.640.693
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	53.403.905.553	34.709.640.693
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		21.000.000.000	21.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		21.000.000.000	21.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.725.086.915	15.725.086.915
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.678.818.638	(2.015.446.222)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(2.015.446.222)	1.131.179.247
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		18.694.264.860	(3.146.625.469)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		213.980.292.763	195.880.703.917

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Huỳnh Thị Thảo

Vũ Thị Xuân Lâm

Trần Ngọc Mỹ

Ngày 12 tháng 06 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		77.474.505.021	53.425.619.791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	77.474.505.021	53.425.619.791
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	69.866.338.365	41.078.936.496
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.608.166.656	12.346.683.295
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.878.679.555	1.015.125.038
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	39.009.161	1.034.978.580
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	368.978.580
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	128.909.091	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	17.487.166.343	21.333.069.836
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.831.761.616	(9.006.240.083)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.185.695.070	9.133.095.458
12. Chi phí khác	32	VI.8	343.397.118	3.273.480.844
13. Lợi nhuận khác	40		2.842.297.952	5.859.614.614
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.674.059.568	(3.146.625.469)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	4.929.794.708	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.744.264.860	(3.146.625.469)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Huỳnh Thị Thảo

Vũ Thị Xuân Lâm

Trần Ngọc Mỹ

Ngày 12 tháng 06 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.674.059.568	(3.146.625.469)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	408.917.333	456.072.527
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(32.968.565.174)	504.846.131
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(7.885.588.273)	(2.185.706.811)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(36.872.116.015)	13.730.474.277
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	16.155.965.501	2.140.415.403
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	33.399.200.534	3.418.154.675
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(38.037.621.561)	1.319.878.975
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.109.884.256)	(2.535.176.770)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(193.157.000)	(824.826.092)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(34.543.201.070)	15.063.213.657
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(1.790.682.273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.778.181.818	770.727.478
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16.235.513.750)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(19.779.000.000)	(44.415.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	90.960.300.000	6.775.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay	27	521.585.824	279.062.618
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	55.454.871.619	(36.590.209.904)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	37.620.630.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(37.620.630.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.050.000.000)	(2.252.665.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(38.670.630.000)	35.367.965.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(17.758.959.451)	13.840.968.753
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.651.437.729	16.810.468.976
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	12.892.478.278	30.651.437.729

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Huyền Thị Thảo

Vũ Thị Xuân Lâm

Trần Ngọc Mỹ

Ngày 12 tháng 06 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III là công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 5629/QĐ-UB ngày 24/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 06 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 30/06/2016. Mã số doanh nghiệp là 0300469392.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 181 Võ Thị Sáu, phường 7, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà, xây dựng, sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ; Trang trí nội thất, thiết kế công trình dân dụng vừa và nhỏ; Mua bán vật tư, thiết bị ngành vật liệu xây dựng; Đầu tư kinh doanh nhà; Xây dựng dân dụng – công nghiệp quy mô lớn; Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp; San lấp mặt bằng; Thi công cầu đường, công trình thủy lợi; Tư vấn đầu tư và quản lý các dự án; Kinh doanh kho bãi...

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và kinh doanh địa ốc Long Tân - Sài Gòn	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	90%	90%
Công ty TNHH MTV Chăm Đò An Túc Thịnh	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Dịch vụ chăm đò	100%	0%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Địa ốc III	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	90%	0%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Phú Đông - Sài Gòn	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	90%	0%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Địa ốc Phú Hội - Sài Gòn	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	90%	0%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Phú Hữu - Sài Gòn	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	90%	0%
Công ty TNHH Xây dựng và thi công cầu đường Địa Ốc III	Khu TM Cao Ốc An Thịnh, số 16A Thái Thuận, P.An Phú, Q.2, TP.HCM	Xây dựng	90%	0%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty liên doanh, liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp
Công ty TNHH Phát triển giáo dục Trí Việt Sài Gòn	Tầng trệt (G-BLK-9) tòa nhà The Manor, số 91 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	Kinh doanh giáo dục, đào tạo	50%	0%
Công ty TNHH Bất Động Sản An Phát	61A Tú Xương, P.7, Q.3, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản	30%	0%

Các đơn vị trực thuộc sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh 1	362 – 364 Võ Văn Tần, quận 3, TP.HCM
Chi nhánh 2	16A Khu Đô thị mới An Phú – An Khánh, P.An Phú, Q.2, TP.HCM

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- 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: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- 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: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	06 – 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Các khoản dự trữ, các quỹ được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Điều lệ được thông qua Đại hội cổ đông khi có đề nghị của Hội đồng quản trị.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

a) Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

b) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

c) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

17. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp 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 chịu 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 một doanh nghiệp 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 chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

19. Bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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
	VND	VND
Tiền mặt	386.722.329	1.340.881.471
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.452.138.846	12.807.225.579
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	1.053.617.103	16.503.330.679
Cộng	12.892.478.278	30.651.437.729

2. Đầu tư tài chính

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Đầu tư tài chính ngắn hạn	879.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi có kỳ hạn)	879.000.000	-
b) Đầu tư tài chính dài hạn	19.686.500.000	60.701.500.000
Đầu tư vào công ty con	18.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Địa ốc Long Tân - Sài Gòn (i)	18.900.000.000	-
Các công ty con khác (ii)	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	44.415.000.000
Công ty CP Châu Đức An	-	44.415.000.000
Các công ty liên doanh, liên kết khác (iii)	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	786.500.000	16.286.500.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Chợ Đũi	-	15.500.000.000
Công ty TNHH cho thuê thiết bị xây dựng Manta Việt Nam	786.500.000	786.500.000
c) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(786.500.000)	(786.500.000)
Công ty TNHH cho thuê thiết bị xây dựng Manta Việt Nam	(786.500.000)	(786.500.000)
Cộng	19.779.000.000	59.915.000.000

(i) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Kinh doanh Địa ốc Long Tân - Sài Gòn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314391668 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 18,9 tỷ đồng.

(ii) Các công ty con khác gồm :

- Công ty TNHH MTV Cẩm Đồ An Túc Thịnh được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314390216 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 20 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.
- Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất Động Sản Địa ốc III được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314391675 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 5 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 4,5 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Địa Ốc Phú Đông - Sài Gòn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314391770 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 18,9 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.
- Công ty TNHH Đầu tư Phát Triển và Kinh Doanh Địa ốc Phú Hội - Sài Gòn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314392460 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 18,9 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.
- Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Địa Ốc Phú Hữu - Sài Gòn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314392478 ngày 09/05/2017. Vốn điều lệ là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 18,9 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.
- Công ty TNHH Xây dựng và thi công cầu đường Địa Ốc III được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314494896 ngày 04/07/2017. Vốn điều lệ là 21 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 90% vốn điều lệ với số vốn góp là 18,9 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.

(iii) Các công ty liên doanh, liên kết khác

- Công ty TNHH Phát triển giáo dục Trí Việt Sài Gòn được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314260432 ngày 02/03/2017. Vốn điều lệ là 10 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 50% vốn điều lệ với số vốn góp là 5 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.
- Công ty TNHH Bất Động Sản An Phát được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314537229 ngày 26/07/2017. Vốn điều lệ là 360 tỷ đồng, trong đó Công ty chiếm 30% vốn điều lệ với số vốn góp là 108 tỷ đồng. Đến 31/12/2017 công chưa góp đủ vốn.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trường Trung học cơ sở Kiến Thiết	2.167.086.455	2.167.086.455
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang An	2.952.648.400	2.952.648.400
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Xuân Mai (khu Bình Trị Đông B)	3.443.096.473	5.178.754.220
Trường Mầm Non Hoa Mai	2.355.587.121	3.648.616.725
Phải thu các khách hàng khác	13.867.960.851	10.493.653.597
Cộng	24.786.379.300	24.440.759.397

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang An	2.952.648.400	2.952.648.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty TNHH New Look Design	1.200.125.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hải Dương	645.000.000	-
Công Ty CP Tư vấn và thiết kế kiến trúc Đô Thị Mới	7.431.293.638	-
Trả trước người bán khác	2.075.763.752	1.831.760.058
Cộng	11.352.182.390	1.831.760.058

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty TNHH đầu tư phát triển và kinh doanh địa ốc Long Tân - Sài Gòn	16.235.513.750	-
Cộng	16.235.513.750	-

6. Phải thu khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	40.322.567.497	34.820.204.589
Phải thu Công ty CP Đầu tư địa ốc Khang Việt	11.644.231.168	11.212.231.168
Phải thu Công ty CP Đầu tư địa ốc Khang An	15.747.456.000	15.747.456.000
Tạm ứng	8.957.356.198	6.286.240.863
Ký quỹ, ký cược	2.071.579.030	53.580.000
Phải thu khác	1.901.945.101	1.520.696.558
b) Phải thu dài hạn khác	28.435.837.571	7.935.837.571
Ký quỹ Sở kế hoạch và đầu tư TPHCM	2.791.908.000	2.791.908.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang An - Nhơn Trạch (i)	20.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - dự án KDC phía nam đường Xuyên Á (i)	4.153.621.159	4.153.621.159
Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - dự án Khu CN Bàu Đồn, Gò Dầu, Tây Ninh (i)	28.992.000	28.992.000
Công ty CP Địa ốc 6 - dự án Gò đen (i)	341.000.000	341.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và thi công cầu đường Địa ốc III - Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vào khu Đại học Quốc tế tại huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai (i)	500.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	620.316.412	620.316.412
Cộng	68.758.405.068	42.756.042.160

(i) Đây là các khoản vốn góp hợp tác kinh doanh của công ty với các bên hợp tác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2017		01/01/2017	
	Nợ gốc VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Dự phòng VND
Các đối tượng khác	208.430.991	(208.430.991)	208.430.991	(208.430.991)
Cộng	208.430.991	(208.430.991)	208.430.991	(208.430.991)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	59.455.814	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.070.336.073	-	22.177.445.632	-
Cộng	3.129.791.887	-	22.177.445.632	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trung tâm kỹ thuật tổng hợp hướng nghiệp	-	1.881.155.994
Công trình Bình Trị Đông B	-	3.319.459.246
Công trình Spring Garden	-	10.189.435.879
Công trình xây dựng khác	3.070.336.073	6.787.394.513
Cộng	3.070.336.073	22.177.445.632

9. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	1.477.273	259.131.476
Chi phí công cụ dụng cụ	1.477.273	259.131.476
b) Chi phí trả trước dài hạn	40.598.183.519	2.302.907.755
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	370.793.792	556.190.408
Chi phí tầng kỹ thuật cao ốc An Thịnh	649.687.053	1.588.123.903
Chi phí sửa chữa văn phòng	12.825.201	158.593.444
Tiền thuê đất trả trước (*)	39.564.877.473	-
Cộng	40.599.660.792	2.562.039.231

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho nhiều năm của các thửa đất sau: Thửa đất số 61A Tú Xương, quận 3 đã trả trước đến 26/8/2065, thửa đất số 181 Võ Thị Sáu, quận 3 đã được trả trước đến 30/06/2054, thửa đất 2/32 Cao Thắng, quận 3 đã được trả trước đến 26/08/2065.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	2.243.197.294	3.786.874.513	413.220.000	260.033.000	6.703.324.807
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	2.658.778.318	413.220.000	-	3.071.998.318
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.658.778.318	413.220.000	-	3.071.998.318
Số dư cuối năm	2.243.197.294	1.128.096.195	-	260.033.000	3.631.326.489
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.923.264.095	3.590.886.859	413.220.000	260.033.000	6.187.403.954
Số tăng trong năm	169.014.317	105.904.020	-	-	274.918.337
- Khấu hao trong năm	169.014.317	105.904.020	-	-	274.918.337
Số giảm trong năm	-	2.583.773.574	413.220.000	-	2.996.993.574
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.583.773.574	413.220.000	-	2.996.993.574
Số dư cuối năm	2.092.278.412	1.113.017.305	-	260.033.000	3.465.328.717
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	319.933.199	195.987.654	-	-	515.920.853
Tại ngày cuối năm	150.918.882	15.078.890	-	-	165.997.772

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết những vẫn còn sử dụng là 1.385.650.651 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 1.828.832.038 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Nhà và quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	2.679.979.820
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	1.339.989.910
- Thanh lý, nhượng bán	1.339.989.910
Số dư cuối năm	1.339.989.910
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	1.920.652.209
Khấu hao trong năm	133.998.996
Số giảm trong năm	1.038.492.186
- Thanh lý, nhượng bán	1.038.492.186
Số dư cuối năm	1.016.159.019
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	759.327.611
Tại ngày cuối năm	323.830.891

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.755.857.861	8.864.169.617
Khu dân cư Tân Tạo	6.802.829.668	1.559.111.874
Dự án 199 Nam Kỳ Khởi nghĩa	2.185.005.940	2.071.910.070
Các dự án khác	2.768.022.253	5.233.147.673
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.842.497.273	51.815.000
Chi phí sửa văn phòng	1.842.497.273	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	-	51.815.000
Cộng	13.598.355.134	8.915.984.617

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả người bán khác	1.389.975.311	2.342.791.310
Cộng	1.389.975.311	2.342.791.310

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trường mầm non 16, Q.4, TP.HCM	-	8.631.601.001
Khách hàng của dự án Phú Hữu	4.486.138.381	12.486.098.381
Khách hàng của dự án khu dân cư Bình Tân	7.750.873.120	6.449.707.365
Người mua trả tiền trước khác	2.872.736.716	3.289.627.415
Cộng	15.109.748.217	30.857.034.162

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
a) Thuế phải nộp	3.739.613.744	50.206.873.305	45.958.057.132	7.988.429.917
Thuế giá trị gia tăng	1.710.793.017	3.695.896.751	2.216.033.193	3.190.656.575
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.502.566.379	682.655.927	3.819.910.452
Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	34.166.904	154.035.616	123.026.978	65.175.542
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.992.153.823	41.854.374.559	42.936.341.034	910.187.348
Các loại thuế khác	2.500.000	-	-	2.500.000
b) Thuế phải thu	1.563.417.620	427.228.329	806.515.293	1.942.704.584
Thuế giá trị gia tăng	1.136.189.291	-	806.515.293	1.942.704.584
Thuế thu nhập doanh nghiệp	427.228.329	427.228.329	-	-

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trích trước giá vốn công trình Phú Hữu	22.290.376.644	22.290.376.644
Trích trước giá vốn Chung cư Tân Mỹ (Lô C)	6.323.295.347	6.359.188.739
Trích trước giá vốn công trình Mầm Non 16	10.521.973.990	1.669.758.547
Trích trước giá vốn công trình Mầm non Hoa Mai	2.478.567.781	1.299.210.832
Trích trước giá vốn công trình Spring garden	804.823.000	-
Trích trước giá vốn sửa chữa trạm Y Tế phường 2	113.797.081	-
Trích trước giá vốn công trình xử lý nước thải	342.452.788	429.694.606
Chi phí phải trả khác	32.000.000	-
Cộng	42.907.286.631	32.048.229.368

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	82.906.869.464	44.350.834.690
Cổ tức phải trả	129.772.000	129.772.000
Phải trả công ty CP Đầu tư địa ốc Khang Việt	2.073.745.922	2.073.745.922
Kinh phí bảo trì chung cư	8.107.209.759	8.181.027.941
Nhận ký quỹ, ký cược	5.935.794.182	2.619.818.182
Phải trả Công ty CP Đầu tư phát triển Hoa Lâm	-	15.500.000.000
Phải trả khác Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả khác ông Trần Thanh Sơn	43.300.000.000	-
Phải trả khác ông Nguyễn Văn Thịnh	10.400.000.000	-
Phải trả các đội chi phí thi công	5.535.739.608	11.421.372.752
Phải trả các đội thuế TNCN giữ lại	1.267.400.000	1.393.700.000
Phải trả khác	3.157.207.993	31.397.893
b) Phải trả dài hạn khác	10.805.351.147	10.794.551.147
Nhận ký quỹ của bà Nguyễn Thị Huyền (*)	5.082.150.647	5.071.350.647
Nhận ký quỹ, ký cược khác	2.971.908.000	2.971.908.000
Phải trả công ty CP Đầu tư địa ốc Khang An	2.751.292.500	2.751.292.500
Cộng	93.712.220.611	55.145.385.837

(*) Nhận ký quỹ bằng vàng (180 lượng SJC) theo hợp đồng cho thuê nhà 61A Tú Xương, quận 3, TP.HCM. Tính đến thời điểm 31/12/2017 Công ty đã trích lập quỹ dự phòng rủi ro tỷ giá cho khoản nhận ký quỹ nêu trên với số tiền lũy kế là 1.480.649.353 đồng (xem thuyết minh V.19).

18. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2017	Tăng	Giảm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH TM Song Hằng	37.620.630.000	-	37.620.630.000	-
Cộng	37.620.630.000	-	37.620.630.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	14.000.000.000	14.876.638.123	18.969.270.086	47.845.908.209
Vốn góp tăng trong năm	7.000.000.000		(7.000.000.000)	-
Lãi trong năm trước			(3.146.625.469)	(3.146.625.469)
Trích quỹ đầu tư phát triển 2015		848.448.792	(848.448.792)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2015			(1.696.897.584)	(1.696.897.584)
Chia cổ tức năm 2015			(1.960.000.000)	(1.960.000.000)
Chia lợi nhuận dự án Phú Hữu			(6.203.191.713)	(6.203.191.713)
Chia lợi nhuận cao ốc An Thịnh			(129.552.750)	(129.552.750)
Số dư cuối năm trước	21.000.000.000	15.725.086.915	(2.015.446.222)	34.709.640.693
Lãi trong năm nay			19.744.264.860	19.744.264.860
Tạm chia cổ tức năm 2016 (*)			(1.050.000.000)	(1.050.000.000)
Số dư cuối năm nay	21.000.000.000	15.725.086.915	16.678.818.638	53.403.905.553

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2017 ngày 20/7/2017 Công ty đã tạm ứng chia cổ tức năm 2016 với tỷ lệ là 5% vốn điều lệ. Tuy nhiên do báo cáo tài chính năm 2016 còn nhiều sai sót nên khi lập báo cáo tài chính năm 2017 Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2016 làm cho báo cáo tài chính năm 2016 có kết quả kinh doanh lỗ trong khi Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2016 nên Công ty đã điều chỉnh khoản tạm ứng cổ tức năm 2016 bằng lợi nhuận còn lại của các năm trước và lợi nhuận trong năm 2017. Vấn đề này sẽ thực hiện trình đại hội cổ đông năm 2018 để thông qua báo cáo tài chính năm 2017 cùng với vấn đề tạm ứng cổ tức này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017	%	01/01/2017	%
	VND		VND	
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	5.250.000.000	25	5.250.000.000	25
Vốn góp của các cổ đông	15.750.000.000	75	15.750.000.000	75
Cộng	21.000.000.000	100	21.000.000.000	100

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	21.000.000.000	14.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	7.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	21.000.000.000	21.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(1.050.000.000)	(8.292.744.463)
- Chia cổ tức	(1.050.000.000)	(1.960.000.000)
- Chia lợi nhuận	-	(6.332.744.463)

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.100.000	2.100.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.100.000	2.100.000
- Cổ phiếu thường	2.100.000	2.100.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.100.000	2.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.100.000	2.100.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

e) Quỹ đầu tư phát triển

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ dự phòng rủi ro tỷ giá (*)	1.480.649.353	1.480.649.353
Quỹ đầu tư phát triển	14.244.437.562	14.244.437.562
Cộng	15.725.086.915	15.725.086.915

(*) Đây là quỹ được trích từ lợi nhuận sau thuế năm 2012 dùng để dự phòng cho rủi ro tỷ giá của khoản nhận ký quỹ, ký cược (xem thuyết minh số V.17).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	77.474.505.021	53.425.619.791
Doanh thu thuần từ bất động sản	5.321.261.424	11.241.169.924
Doanh thu thuần xây dựng	57.427.594.817	28.645.779.696
Doanh thu thuần khác	14.725.648.780	13.538.670.171
2. Giá vốn hàng bán		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	3.331.351.838	6.129.325.955
Giá vốn xây dựng	57.592.914.245	29.823.705.594
Giá vốn khác	8.942.072.282	5.125.904.947
Cộng	69.866.338.365	41.078.936.496
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	521.585.824	1.015.125.038
Lãi bán các khoản đầu tư	31.045.300.000	-
Lãi hợp tác kinh doanh	204.545.454	-
Lãi bán hàng trả chậm	107.248.277	-
Cộng	31.878.679.555	1.015.125.038
4. Chi phí tài chính		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	-	368.978.580
Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.800.000	666.000.000
Chi phí tài chính khác	28.209.161	-
Cộng	39.009.161	1.034.978.580

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.909.091	-
Cộng	128.909.091	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	8.630.566.299	9.681.874.743
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	586.622.119	209.261.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	274.918.337	290.220.019
Thuê phí, lệ phí	1.443.779.983	6.293.311.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.240.038.834	546.751.261
Chi phí bằng tiền khác	3.311.240.771	4.311.651.588
Cộng	17.487.166.343	21.333.069.836

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý tài sản cố định	1.703.177.074	770.727.478
Thu nhập từ khoản đầu tư góp vốn	-	6.076.352.205
Thu nhập từ giảm trừ công nợ	31.076.335	247.586.867
Thu cho thuê vật tư thiết bị	-	387.144.333
Thu nhập khác	1.451.441.661	1.651.284.575
Cộng	3.185.695.070	9.133.095.458

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi, phạt hành chính	168.281.637	160.501.689
Chi phí khác	175.115.481	3.112.979.155
Cộng	343.397.118	3.273.480.844

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.674.059.568	(3.146.625.469)
Các khoản điều chỉnh	280.929.637	2.840.609.803
- Các khoản điều chỉnh tăng	280.929.637	2.840.609.803
+ <i>Chi phí không được trừ</i>	280.929.637	2.840.609.803
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận chịu thuế	24.954.989.205	(306.015.666)
Lỗ được chuyển các năm trước	(306.015.666)	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	24.648.973.539	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	4.929.794.708	-

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.464.188.784	17.467.863.002
Chi phí nhân công	13.727.738.680	21.359.444.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.917.333	801.676.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.508.657.172	3.444.782.898
Chi phí khác	14.106.781.480	10.434.272.996
Cộng	70.216.283.449	53.508.040.319

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, ngoài các nghiệp vụ với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, công ty có phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và kinh doanh địa ốc Long Tân - Sài Gòn	Công ty con	Cho mượn tiền	16.235.513.750
		Góp vốn	18.900.000.000
Công ty CP đầu tư địa ốc Khang Việt	Bên liên quan	Doanh thu xây lắp	12.474.373.626

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.289.183.193	3.012.427.064

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau :

- Bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.
- Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.
- Kinh doanh khác : Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng, thiết kế xây dựng, cho thuê mặt bằng.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh được Công ty trình bày như sau :

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm nay	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Kinh doanh khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	5.321.261.424	57.427.594.817	14.725.648.780	77.474.505.021
Chi phí bộ phận	3.331.351.838	57.592.914.245	8.942.072.282	69.866.338.365
Kết quả kinh doanh	1.989.909.586	(165.319.428)	5.783.576.498	7.608.166.656
Thu nhập tài chính				31.878.679.555
Chi phí tài chính				(39.009.161)
Chi phí bán hàng				(128.909.091)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(17.487.166.343)
Thu nhập khác				3.185.695.070
Chi phí khác				(343.397.118)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(4.929.794.708)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				19.744.264.860

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Kinh doanh khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	11.241.169.924	28.645.779.696	13.538.670.171	53.425.619.791
Chi phí bộ phận	6.129.325.955	29.823.705.594	5.125.904.947	41.078.936.496
Kết quả kinh doanh	5.111.843.969	(1.177.925.898)	8.412.765.224	12.346.683.295
Thu nhập tài chính				1.015.125.038
Chi phí tài chính				(1.034.978.580)
Chi phí bán hàng				-
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(21.333.069.836)
Thu nhập khác				9.133.095.458
Chi phí khác				(3.273.480.844)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				(3.146.625.469)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.892.478.278	30.651.437.729	12.892.478.278	30.651.437.729
Phải thu khách hàng và phải thu khác	81.692.122.209	55.776.139.398	81.692.122.209	55.776.139.398
Cho vay	16.235.513.750	-	16.235.513.750	-
Đầu tư tài chính	-	15.500.000.000	-	15.500.000.000
Cộng	110.820.114.237	101.927.577.127	110.820.114.237	101.927.577.127
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	-	37.620.630.000	-	37.620.630.000
Phải trả người bán	1.389.975.311	2.342.791.310	1.389.975.311	2.342.791.310
Chi phí phải trả	42.907.286.631	32.048.229.368	42.907.286.631	32.048.229.368
Phải trả khác	93.712.220.611	55.145.385.837	93.712.220.611	55.145.385.837
Cộng	138.009.482.553	127.157.036.515	138.009.482.553	127.157.036.515

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý :

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

5. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ vào ngày 31/12/2017. Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày vào ngày 31/12/2017 và vào ngày 31/12/2016.

6. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được 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.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 1 năm	Cộng
Số cuối năm	127.204.131.406	10.805.351.147	138.009.482.553
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1.389.975.311	-	1.389.975.311
Chi phí phải trả	42.907.286.631	-	42.907.286.631
Phải trả khác	82.906.869.464	10.805.351.147	93.712.220.611
Số đầu năm	116.362.485.368	10.794.551.147	127.157.036.515
Các khoản vay	37.620.630.000	-	37.620.630.000
Phải trả người bán	2.342.791.310	-	2.342.791.310
Chi phí phải trả	32.048.229.368	-	32.048.229.368
Phải trả khác	44.350.834.690	10.794.551.147	55.145.385.837

8. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

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 là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt kiểm toán. Số liệu này đã được điều chỉnh hồi tố và trình bày lại để so sánh với số năm nay như sau :

	Số liệu tại ngày 31/12/2016		
	Số liệu đã phát hành (1)	Số liệu phát hành lại (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	144.980.038.636	115.535.725.510	(29.444.313.126)
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	48.669.063.587	60.884.293.053	12.215.229.466
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	20.683.485.546	24.440.759.397	3.757.273.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.569.760.058	1.831.760.058	(5.738.000.000)
3. Phải thu ngắn hạn khác	20.624.248.974	34.820.204.589	14.195.955.615
III. Hàng tồn kho	62.674.762.890	22.177.445.632	(40.497.317.258)
1. Hàng tồn kho	65.241.209.278	22.177.445.632	(43.063.763.646)
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.566.446.388)	-	2.566.446.388
IV. Tài sản ngắn hạn khác	2.984.774.430	1.822.549.096	(1.162.225.334)
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.646.332.739	259.131.476	(1.387.201.263)
2. Thuế GTGT được khấu trừ	52.101.734	-	(52.101.734)
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.286.339.957	1.563.417.620	277.077.663
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	76.037.369.935	80.344.978.407	4.307.608.472
I. Các khoản phải thu dài hạn	-	7.935.837.571	7.935.837.571
1. Phải thu dài hạn khác	-	7.935.837.571	7.935.837.571
II. Tài sản cố định	1.025.460.880	515.920.853	(509.540.027)
1. Tài sản cố định hữu hình	504.462.519	515.920.853	11.458.334
- Nguyên giá	6.117.050.521	6.703.324.807	586.274.286
- Giá trị hao mòn lũy kế	(5.612.588.002)	(6.187.403.954)	(574.815.952)
3. Tài sản cố định vô hình	520.998.361	-	(520.998.361)
- Nguyên giá	1.509.949.859	-	(1.509.949.859)
- Giá trị hao mòn lũy kế	(988.951.498)	-	988.951.498
IV. Tài sản dở dang dài hạn	7.511.060.530	8.915.984.617	1.404.924.087
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	7.459.245.530	8.864.169.617	1.404.924.087
V. Đầu tư tài chính dài hạn	64.438.613.159	59.915.000.000	(4.523.613.159)
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.810.113.159	16.286.500.000	(4.523.613.159)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	221.017.408.571	195.880.703.917	(25.136.704.654)
C. NỢ PHẢI TRẢ	168.819.195.211	161.171.063.224	(7.648.131.987)
I. Nợ ngắn hạn	151.764.195.211	150.376.512.077	(1.387.683.134)
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	48.486.568.083	30.857.034.162	(17.629.533.921)
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.222.621.060	3.739.613.744	(483.007.316)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	820.078.330	32.048.229.368	31.228.151.038
6. Phải trả ngắn hạn khác	58.855.992.573	44.350.834.690	(14.505.157.883)
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(766.749.277)	(764.884.329)	1.864.948
II. Nợ dài hạn	17.055.000.000	10.794.551.147	(6.260.448.853)
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15.500.000.000	-	(15.500.000.000)
2. Phải trả dài hạn khác	1.555.000.000	10.794.551.147	9.239.551.147
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	52.198.213.360	34.709.640.693	(17.488.572.667)
I. Vốn chủ sở hữu	45.389.362.685	34.709.640.693	(10.679.721.992)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	21.000.000.003	21.000.000.000	(3)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	8.664.275.767	(2.015.446.222)	(10.679.721.989)
II. Nguồn kinh phí	6.808.850.675	-	(6.808.850.675)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	221.017.408.571	195.880.703.917	(25.136.704.654)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	Số liệu năm 2016 đã phát hành	Số liệu năm 2016 phát hành lại	Tăng / (giảm)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	39.460.847.367	53.425.619.791	13.964.772.424
4. Giá vốn hàng bán	26.771.217.579	41.078.936.496	14.307.718.917
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.689.629.788	12.346.683.295	(342.946.493)
7. Chi phí tài chính	368.978.580	1.034.978.580	666.000.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.652.625.903	21.333.069.836	3.680.443.933
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(4.316.849.657)	(9.006.240.083)	(4.689.390.426)
12. Thu nhập khác	11.294.786.239	9.133.095.458	(2.161.690.781)
13. Chi phí khác	947.033.222	3.273.480.844	2.326.447.622
14. Lợi nhuận khác	10.347.753.017	5.859.614.614	(4.488.138.403)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.030.903.360	(3.146.625.469)	(9.177.528.829)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.944.031.011	-	(1.944.031.011)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.086.872.349	(3.146.625.469)	(7.233.497.818)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	Số liệu năm 2016 đã phát hành	Số liệu năm 2016 phát hành lại	Tăng / (giảm)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	6.030.903.360	(3.146.625.469)	(9.177.528.829)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(4.693.896)	504.846.131	509.540.027
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	6.482.281.991	(2.185.706.811)	(8.667.988.802)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	17.082.514.254	13.730.474.277	(3.352.039.977)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	(15.114.773.180)	2.140.415.403	17.255.188.583
- Tăng, giảm các khoản phải trả	3.979.762.098	3.418.154.675	(561.607.423)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	(67.322.288)	1.319.878.975	1.387.201.263
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(1.764.072.451)	(824.826.092)	939.246.359
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	8.063.213.654	15.063.213.657	7.000.000.003
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	7.000.000.003	-	(7.000.000.003)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	42.367.965.003	35.367.965.000	(7.000.000.003)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Huyền Thị Thảo

Vũ Thị Xuân Lâm

Trần Ngọc Mỹ

Ngày 12 tháng 06 năm 2018