

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 23

# Công ty Cổ phần Đầu Tư Đức Trung

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch DTI theo Quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 27 tháng 12 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Đào Bích Liên	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Duy Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Văn Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

### GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Thị Kim Oanh.

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Vũ Thị Kim Oanh.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu Tư Đức Trung

## BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đức Trung ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty (sau đây gọi chung là "báo cáo tài chính") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, 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 này, Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018



Số tham chiếu: 61014894/19583573

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (“Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 23, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Giám đốc***

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



# EY

Building a better  
working world

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

---

Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3021-2014-004-1

---

Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.177.486.822</b>	<b>8.761.486.535</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>566.452.833</b>	<b>980.341.560</b>
111	1. Tiền		566.452.833	980.341.560
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>10.090.008.179</b>	<b>7.103.676.738</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	3.597.756.059	2.574.659.618
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.978.677.120	2.015.442.120
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	4.513.575.000	2.513.575.000
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>521.025.810</b>	<b>521.025.810</b>
141	1. Hàng tồn kho		521.025.810	521.025.810
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>156.442.427</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	156.442.427
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>109.280.070.179</b>	<b>110.346.656.478</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>8</b>	<b>1.482.281.309</b>	<b>1.912.851.629</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.482.281.309	1.912.851.629
222	Nguyên giá		3.013.992.273	3.013.992.273
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.531.710.964)	(1.101.140.644)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>9</b>	<b>92.794.736.938</b>	<b>93.850.980.190</b>
231	1. Nguyên giá		97.248.288.820	97.248.288.820
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.453.551.882)	(3.397.308.630)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>15.003.051.932</b>	<b>14.582.824.659</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	15.003.051.932	14.582.824.659
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>120.457.557.001</b>	<b>119.108.143.013</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.352.719.182</b>	<b>5.084.041.127</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.235.940.294</b>	<b>2.773.803.645</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	3.612.334.630	1.938.463.580
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	100.758.991	700.706.429
318	3. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		126.514.274	-
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	13	2.396.332.399	134.633.636
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>116.778.888</b>	<b>2.310.237.482</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	13	116.778.888	2.310.237.482
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>114.104.837.819</b>	<b>114.024.101.886</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>14.1</b>	<b>114.104.837.819</b>	<b>114.024.101.886</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		111.000.000.000	111.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		111.000.000.000	111.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.104.837.819	3.024.101.886
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế (Lũy kế đến cuối năm trước)		3.024.101.886	(909.948.377)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		80.735.933	3.934.050.263
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>120.457.557.001</b>	<b>119.108.143.013</b>

*Mad*



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập/Kế toán trưởng

Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15	18.560.135.314	20.014.308.211
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16, 19	(14.170.721.478)	(14.208.264.484)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.389.413.836	5.806.043.727
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		906.112	1.478.763
22	5. Chi phí tài chính		-	(25.833.000)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(25.833.000)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17, 19	(2.957.869.829)	(1.332.740.990)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.432.450.119	4.448.948.500
31	8. Thu nhập khác	18	-	278.349.774
32	9. Chi phí khác	18	(408.053.557)	-
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	18	(408.053.557)	278.349.774
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.024.396.562	4.727.298.274
51	12. Thuế TNDN hiện hành	20.1	(943.660.629)	(793.248.011)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		80.735.933	3.934.050.263
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.4	7	1.553
71	15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	14.4	7	1.553

*Mon*

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập/Kế toán trưởng



Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.024.396.562</b>	<b>4.727.298.274</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8,9	1.486.813.572	509.028.052
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(906.112)	(119.769.964)
06	Chi phí lãi vay		-	25.833.000
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.510.304.022</b>	<b>5.142.389.362</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(2.829.889.014)	(1.124.818.431)
10	Giảm hàng tồn kho		-	113.581.985
11	Tăng các khoản phải trả		1.888.520.707	926.537.464
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(25.833.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(1.563.503.281)	(92.541.582)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>5.432.434</b>	<b>4.939.315.798</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản khác		(420.227.273)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	2.700.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		906.112	1.478.763
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(419.321.161)</b>	<b>2.701.478.763</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	208.320.110
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(8.609.700.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>-</b>	<b>(8.401.379.890)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(413.888.727)	(760.585.329)
60	Tiền đầu năm	4	980.341.560	1.740.926.889
70	Tiền cuối năm	4	566.452.833	980.341.560

*Mod*

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập/Kế toán trưởng



*Kim Oanh*  
Vũ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (“Công ty”) là một công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Đức Trung với mã số đăng ký Doanh nghiệp là 0301466299 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 5 năm 2016, và theo các GCNDKDN điều chỉnh.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã giao dịch DTI theo Quyết định số 1045/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 27 tháng 12 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt.

Công ty có trụ sở chính tại 99A1 đường Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình và địa điểm kinh doanh tại B05 Mỹ Gia 1, Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 10 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 9).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

**2.3 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Công ty chuyển đổi hình thức sở hữu từ Công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, do đó báo cáo kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh năm trước (“năm trước”) được trình bày, là số liệu từ ngày 6 tháng 5 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2016.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và 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 kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho là hàng hóa với giá trị được xác định bằng giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải 8 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất lâu dài	Vô thời hạn
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Thiết bị văn phòng	8 - 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.7 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

**3.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.11 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện và hoàn thành.

*Doanh thu cho thuê văn phòng*

Doanh thu cho thuê văn phòng theo hợp đồng cho thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**3.12 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

**3.13 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.14 Các bên liên quan**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.682.766	723.801.325
Tiền gửi ngân hàng	466.770.067	256.540.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>566.452.833</b>	<b>980.341.560</b>

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	3.597.756.059	2.035.680.400
<i>Công ty CP M.A.M Việt Nam</i>	3.579.035.703	-
<i>Công ty Cổ phần An Đạt</i>	-	2.024.680.400
<i>Khác</i>	18.720.356	11.000.000
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	-	538.979.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.597.756.059</b>	<b>2.574.659.618</b>

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Rạng Đông (*)	1.935.677.120	1.935.677.120
Khác	43.000.000	79.765.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.978.677.120</b>	<b>2.015.442.120</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Rạng Đông liên quan đến việc chuyển nhượng đất nền tại dự án Khu biệt thự Royal Hill theo hợp đồng số 19/ROHILL/RDG ngày 29 tháng 1 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng (Thuyết minh số 21)	4.435.000.000	2.435.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	78.575.000	78.575.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.513.575.000</u></b>	<b><u>2.513.575.000</u></b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa	<u>521.025.810</u>	<u>521.025.810</u>

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND	
	Phương tiện vận tải	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>3.013.992.273</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số đầu năm		1.101.140.644
Khấu hao trong năm		<u>430.570.320</u>
Số cuối năm		<u>1.531.710.964</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>1.912.851.629</u>
Số cuối năm		<u>1.482.281.309</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>15.402.727.630</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>97.248.288.820</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	3.397.308.630	-	3.397.308.630
Hao mòn trong năm	-	<u>574.343.556</u>	<u>481.899.696</u>	<u>1.056.243.252</u>
Số cuối năm	-	<u>3.971.652.186</u>	<u>481.899.696</u>	<u>4.453.551.882</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>12.005.419.000</u>	<u>2.024.114.290</u>	<u>93.850.980.190</u>
Số cuối năm	<u>79.821.446.900</u>	<u>11.431.075.444</u>	<u>1.542.214.594</u>	<u>92.794.736.938</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định lại tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, Giám đốc tin tưởng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mua đất dự án Sonasea Villas and Resort	14.582.824.659	14.582.824.659
Chi phí tư vấn, thiết kế và khảo sát địa chất dự án Sonasea Villas and Resort	<u>420.227.273</u>	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.003.051.932</u></b>	<b><u>14.582.824.659</u></b>

**11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH On Home Việt Nam	3.511.864.630	-
Công ty Cổ phần M.A.M Việt Nam	-	1.912.355.300
Khác	<u>100.470.000</u>	<u>26.108.280</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.612.334.630</u></b>	<b><u>1.938.463.580</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	156.442.427	1.400.841.649	(1.557.284.076)	-
<b>Các khoản phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	700.706.429	943.660.629	(1.563.503.281)	80.863.777
Thuế thu nhập cá nhân	-	11.432.716	(6.795.000)	4.637.716
Thuế giá trị gia tăng	-	1.868.816.535	(1.853.559.037)	15.257.498
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>700.706.429</b>	<b>2.823.909.880</b>	<b>(3.423.857.318)</b>	<b>100.758.991</b>

**13. PHẢI TRẢ KHÁC**

			VND
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.396.332.399</b>		<b>134.633.636</b>
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	2.396.332.399		134.633.636
<b>Dài hạn</b>	<b>116.778.888</b>		<b>2.310.237.482</b>
Nhận đặt cọc cho thuê văn phòng	116.778.888		2.310.237.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.513.111.287</b>		<b>2.444.871.118</b>

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**14.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

				VND
	Vốn cổ phần	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	20.000.000.000	(909.948.377)		19.090.051.623
Tăng vốn	91.000.000.000	-		91.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	3.934.050.263		3.934.050.263
Số cuối năm	111.000.000.000	3.024.101.886		114.024.101.886
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	111.000.000.000	3.024.101.886		114.024.101.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	80.735.933		80.735.933
Số cuối năm	111.000.000.000	3.104.837.819		114.104.837.819



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**14.2 Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	11.100.000	11.100.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	11.100.000	11.100.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	11.100.000	11.100.000

**14.3 Chi tiết vốn cổ phần**

Chi tiết vốn cổ phần của các cổ đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Số cổ phần	Số tiền (VND)	% sở hữu
Ông Nguyễn Trọng Quân	1.700.000	17.000.000.000	15,315
Bà Vũ Thị Kim Oanh	1.000.000	10.000.000.000	9,009
Cá nhân khác	8.400.000	84.000.000.000	75,676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.100.000</b>	<b>111.000.000.000</b>	<b>100</b>

**14.4 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	80.735.933	3.934.050.263
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	11.100.000	2.553.490
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7	1.553
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7	1.553

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

**15. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	12.303.223.367	13.063.470.903
Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	6.256.911.947	6.950.837.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.560.135.314</b>	<b>20.014.308.211</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 21)	-	2.983.208.855
Doanh thu đối với bên khác	18.560.135.314	17.031.099.356

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	12.242.013.300	12.983.904.985
Giá vốn cho thuê văn phòng và dịch vụ cung cấp khác	1.928.708.178	1.224.359.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.170.721.478</b>	<b>14.208.264.484</b>

**17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	1.390.048.750	887.805.952
Chi phí khấu hao	430.570.319	171.374.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	560.791.154	48.667.866
Chi phí bằng tiền khác	576.459.606	224.892.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.957.869.829</b>	<b>1.332.740.990</b>

**18. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	-	<b>278.349.774</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	123.291.201
Khác	-	155.058.573
<b>Chi phí khác</b>	<b>408.053.557</b>	-
Các khoản phạt (*)	408.053.557	-
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>(408.053.557)</b>	<b>278.349.774</b>

(\*) Đây là số tiền phạt chậm nộp và vi phạm hành chính trong lĩnh vực về thuế đối với thời kỳ kiểm tra thuế từ năm 2012 đến năm 2016 theo Quyết định số 8810/QĐXPQKT-CCT-KTT2 ngày 26 tháng 6 năm 2017 ban hành bởi Chi cục trưởng Chi Cục thuế Tân Bình, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**19. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí mua hàng hóa	12.242.013.300	12.983.904.985
Chi phí nhân công	1.390.048.750	887.805.952
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8,9)	1.486.813.572	509.028.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.433.256.079	935.373.840
Chi phí khác	576.459.606	224.892.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.128.591.307</b>	<b>15.541.005.474</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**20.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>943.660.629</u>	<u>793.248.011</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>1.024.396.562</u></b>	<b><u>4.727.298.274</u></b>
Tại mức thuế áp dụng cho Công ty: 20%	204.879.312	945.459.655
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	81.610.711	29.778.032
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	747.796.852	-
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(181.989.675)
Chi phí khấu hao và đào tạo được trừ	(102.511.960)	-
Chi phí khấu hao không được trừ	<u>11.885.714</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>943.660.629</u></b>	<b><u>793.248.012</u></b>

(\*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định số 8810/QĐXPQKT-CCT-KTT2 ngày 26 tháng 6 năm 2017 ban hành bởi Chi cục trưởng Chi Cục thuế Tân Bình, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến thời kỳ kiểm tra thuế từ năm 2012 đến năm 2016.

**20.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**21. CÁC NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm này và năm trước như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	-	2.983.208.855
Ông Nguyễn Trọng Quân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Thanh toán khoản vay	-	8.609.700.000
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	2.000.000.000	2.435.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu với bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư DTJ	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	-	538.979.218
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Bà Vũ Thị Kim Oanh	Giám đốc kiêm Thành viên	Tạm ứng	4.435.000.000	2.435.000.000

Chi tiết tiền lương và các chi phí liên quan của Hội đồng Quản trị, Giám đốc và Ban Kiểm soát như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và các chi phí liên quan	338.600.000	220.400.000

**22. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	237.142.500	474.285.000
Từ 1 - 5 năm	-	237.142.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>237.142.500</b>	<b>711.427.500</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG** (tiếp theo)

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.301.365.010	5.635.570.006
Trên 1 - 5 năm	335.324.501	2.742.371.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.636.689.511</u></b>	<b><u>8.377.941.060</u></b>

**23. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập/Kế toán trưởng




Võ Thị Kim Oanh  
Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018