

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
DẦU KHÍ CỬU LONG**

Địa chỉ : Số 02 lô KTM 06, Đường số 6, Khu Đô thị 5A, Phường 4, TP.Sóc Trăng, Sóc Trăng  
Điện thoại: 0299.3627999 - Fax: 299.3627888 - Mail: pvcl@dothi5a.com - Web: www.pvcl.com.vn

Mã số thuế : 2200280598



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÍ 4**

**NĂM 2017**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>189.960.664.352</b>	<b>169.788.880.636</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>8.948.619.736</b>	<b>864.195.423</b>
Tiền	111		8.948.619.736	864.195.423
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.400.000.000</b>	<b>-</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.400.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>75.453.365.361</b>	<b>49.106.895.071</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	57.743.395.607	42.272.352.156
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.551.827.254	6.642.188.315
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	158.142.500	192.354.600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>99.158.679.255</b>	<b>119.817.790.142</b>
Hàng tồn kho	141		99.158.679.255	119.817.790.142
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>379.613.532.409</b>	<b>376.974.573.140</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>44.331.755.609</b>	<b>46.059.007.875</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2.2	21.502.678.046	22.982.472.112
Trả trước cho người bán dài hạn	212		22.829.077.563	23.076.535.763
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.610.522.711</b>	<b>11.041.576.101</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	10.610.522.711	11.041.576.101
- Nguyên giá	222		15.922.296.212	15.714.510.512
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.311.773.501)	(4.672.934.411)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		56.047.000	56.047.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(56.047.000)	(56.047.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>28.216.168.441</b>	<b>26.067.022.046</b>
- Nguyên giá	231		34.152.220.920	30.835.063.180
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.936.052.479)	(4.768.041.134)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.6</b>	<b>295.967.724.540</b>	<b>293.806.967.118</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		295.966.633.631	291.330.495.497
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.090.909	2.476.471.621
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>487.361.108</b>	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		487.361.108	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>569.574.196.761</b>	<b>546.763.453.776</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>184.344.707.646</b>	<b>170.943.252.059</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>101.958.847.359</b>	<b>98.489.084.539</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.1	10.276.180.437	2.534.051.756
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.477.563.480	128.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2.369.344.168	1.193.666.210
Phải trả người lao động	314		318.000.000	1.209.486.149
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.707.748.738	5.928.393.900
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15		
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	6.896.552.057	4.963.138.793
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.10.1	66.778.134.470	83.279.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.135.324.009	5.181.741.631
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>82.385.860.287</b>	<b>72.454.167.520</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.11.2		
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		21.500.000.000	21.539.000.000
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13		
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.10.2	57.850.217.066	43.633.850.464
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.035.643.221	1.352.923.156
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>385.229.489.115</b>	<b>375.820.201.717</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>385.229.489.115</b>	<b>375.820.201.717</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		354.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		354.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		11.145.383.913	10.099.907.536
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.085.255.202	10.721.444.181

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.721.444.181	7.280.541.272
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.363.811.021	3.440.902.909
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>569.574.196.761</b>	<b>546.763.453.776</b>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng

Bùi Thị Kim Ngân

Giám đốc

Nguyễn Triệu Đông



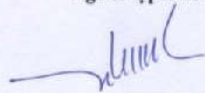
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

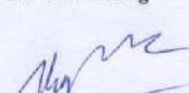
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	47.124.369.157	22.460.653.019	100.106.950.090	75.387.246.263
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.2	529.553.601	1.507.846.280	1.126.094.449	4.610.938.474
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>46.594.815.556</b>	<b>20.952.806.739</b>	<b>98.980.855.641</b>	<b>70.776.307.789</b>
Giá vốn hàng bán	11	V.3	35.710.156.238	16.364.411.127	81.014.111.557	57.888.660.710
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>10.884.659.318</b>	<b>4.588.395.612</b>	<b>17.966.744.084</b>	<b>12.887.647.079</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	144.444.540	72.850.047	352.309.928	483.202.273
Chi phí tài chính	22	V.5	248.099.440	72.850.047	455.964.828	483.202.273
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		248.099.440	72.850.047	455.964.828	483.202.273
Chi phí bán hàng	25	V.7.1	47.434.540	11.095.081	172.133.684	185.959.536
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.7.2	1.546.606.574	1.631.260.579	4.534.440.270	4.341.933.919
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>9.186.963.304</b>	<b>2.946.039.952</b>	<b>13.156.515.230</b>	<b>8.359.753.624</b>
Thu nhập khác	31				-	-
Chi phí khác	32	V.6	7.004.208	2.092.684.349	70.448.408	2.124.379.241
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(7.004.208)</b>	<b>(2.092.684.349)</b>	<b>(70.448.408)</b>	<b>(2.124.379.241)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>9.179.959.096</b>	<b>853.355.603</b>	<b>13.086.066.822</b>	<b>6.235.374.383</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.9	102.746.422	(315.838.753)	896.656.807	319.057.298
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.734.646.239	905.076.473	1.734.646.239	1.352.923.156
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>7.342.566.435</b>	<b>264.117.883</b>	<b>10.454.763.776</b>	<b>4.563.393.929</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.10			265	129
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V.11				

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2018

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

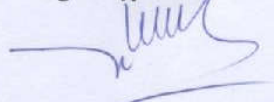
(Theo phương pháp trực tiếp)

QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2017	Năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01	108.078.277.373	68.874.546.629
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(46.875.005.747)	(32.870.700.634)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(6.111.522.060)	(4.459.553.858)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(17.748.719.365)	(23.064.963.154)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(1.636.746.855)	(1.045.968.694)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	109.444.255.852	105.518.510.801
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(40.833.561.227)	(20.707.099.356)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>104.316.977.971</b>	<b>92.244.771.734</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(686.380.909)	(137.044.190)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.400.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	299.509.928	483.202.534
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(6.786.870.981)</b>	<b>346.158.344</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	69.298.048.047	13.917.414.200
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(158.743.730.724)	(106.150.017.269)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(89.445.682.677)</b>	<b>(92.232.603.069)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>8.084.424.313</b>	<b>358.327.009</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>864.195.423</b>	<b>505.868.414</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>8.948.619.736</b>	<b>864.195.423</b>

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân



Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Dầu Khí Cửu Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200280598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp lần đầu ngày 05/11/2007 và thay đổi lần thứ 12 ngày 07/07/2016

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 354.998.850.000 VND  
Vốn góp thực tế công ty tại ngày 30/06/2017 : 354.998.850.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại Số 02 - KTM 06, Đường số 06, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Xây dựng nhà các loại, công trình giao thông, công ích, công trình kỹ thuật dân dụng khác, phá dỡ chuẩn bị mặt bằng.
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Hoạt động kiến trúc, đo đạc bản đồ, thăm dò địa chất, nguồn nước, tư vấn kỹ thuật có liên quan khác.
- Thiết kế công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông nông thôn, thủy lợi nông thôn.
- Tư vấn, giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi nông thôn, công nghiệp.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi, và điều hòa không khí, hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Trồng mua bán hoa, cây cảnh

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: trên 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

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 và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	8.872.493.527	839.047.131
+ Tiền mặt (VND)	8.872.493.527	839.047.131
+ Tiền mặt (USD)	-	-
- Tiền gửi ngân hàng	76.126.209	25.148.292
+ Tiền gửi (VND)	76.126.209	25.148.292
+ Ngân hàng Á Châu - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Ba Xuyên	785.900	981.400
+ Ngân hàng ĐT và PT VN - CN Sóc Trăng	14.052.910	1.136.435
+ Ngân hàng NN&PTNT-PGD Khánh Hưng	3.593.111	3.607.911
+ Ngân hàng NN&PTNT VN - CN Sóc Trăng	3.246.887	5.585.018
+ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt CN Sóc Trăng	1.123.597	507.976
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng-CN Cần Thơ		1.046.443
+ Ngân hàng VietinBank - CN Sóc Trăng	1.000.000	1.000.000
+ Ngân hàng Sacombank - CN Sóc Trăng	1.212.411	1.647.579
+ Ngân hàng Ngoại thương VN - CN Sóc Trăng	50.111.393	8.635.530
+ Tiền gửi (USD)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.948.619.736</b>	<b>864.195.423</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

### 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

2.1. Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
+ Công ty TNHH Nhân Lực	916.991.101	-
+ Công ty TNHH Tài Lực	5.372.460.450	-
+ Công ty CP ĐTXD TM DV Hồng Phát	8.172.840.000	
+ Lâm Quang Vĩnh Điền		651.021.700
+ TTPT Quỹ Đất Sóc Trăng		360.627.060
+ Phan Thanh Chiến		85.000.000
+ Đào Văn Chinh		52.000.000
+ Trần Văn Bửu	322.514.250	365.714.250
+ Nguyễn Thị Yến Ly		183.400.000
+ Lâm Thị Thu	641.750.000	
+ Trần Văn Tèo	-	150.000.000
+ Nguyễn Văn Triết	1.840.400.000	1.840.400.000
+ Nguyễn Thị Mỹ Linh	1.109.627.375	1.200.000.000
+ Lê Minh Tâm	214.220.300	214.220.300
+ Cty TNHH TV ĐTXD 926		565.254.375
+ Trần Hoàng Duy		156.553.550
+ Trần Quang Diệu	250.000.000	250.000.000
+ Trương Phi Hùng	406.250.000	601.250.000
+ Bùi Thị Kim Ngân	724.773.500	1.056.151.750
+ Lý Quốc Minh		224.560.000
+ Trần Thị Ngọc Huệ	-	53.200.000
+ Trần Thị Lành		250.000.000
+ Trương Hu		173.824.000
+ Nguyễn Thế Nam		108.515.000
+ Lý Hiền Huỳnh	312.000.000	312.000.000
+ Mai Thị Hồng Nga		520.000.000
+ Lâm Thành	312.000.000	312.000.000
+ Huỳnh Chí Tâm		260.000.000
+ Nguyễn Văn Bào	260.000.000	260.000.000
+ Phạm Toàn Vẹn	414.375.550	414.375.550
+ Dương Thị Hoa		372.603.005
+ Đặng Văn Út Anh	719.984.000	719.984.000
+ Trần Thanh Lan	1.410.281.600	1.410.281.600
+ Trần Vĩnh Phúc	-	392.000.000
+ Lê Nguyễn Thanh Duyên		177.464.000
+ Nguyễn Thụy Kiều Diễm	-	560.000.000
+ Nguyễn Phương yến Trinh	313.650.000	350.550.000
+ Nguyễn Tri Quý		676.000.000
+ Phạm Phú Đức	-	469.910.000
+ Nguyễn Quốc Dân		227.943.000
+ Nguyễn Thị Ngọc Diễm		223.940.000



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2017

+ Trịnh Minh Mẫn		171.570.000
+ Huỳnh Trần Thu Trang	289.760.000	368.000.000
+ Tạ Tấn Kiên	-	300.000.000
+ Nguyễn Hoàng Nhã	6.766.856.790	
+ Hồ Thị Lan	543.471.800	
+ Quách Mỹ Dung	340.000.000	
+ Đinh Thị Thùy Dung	222.690.000	
+ Nguyễn Văn Nhu	311.300.000	
+ Bùi Thanh Quyên	506.744.250	
+ Nguyễn Thị Tuyết Hương	242.790.000	
+ Phạm Thị Gio Linh	232.275.000	
+ Nguyễn Anh Thư	287.865.000	
+ Thạch Quốc Khánh	476.000.000	
+ Cao Thanh Bằng	360.000.000	
+ Huỳnh Quốc Trung	212.684.600	
+ Nguyễn Thị Thanh	255.000.000	
+ Nguyễn Thị Điệp	231.300.000	
+ Lâm Thu Loan	345.375.000	
+ Trần Nguyễn Anh Thư	372.400.000	
+ Hồng Duy Thúc	400.000.000	
+ Nguyễn Vũ Lương	355.000.000	
+ Đặng Hoàng Danh	372.000.000	
+ Nguyễn Hồng Nghiã	530.000.000	
+ Nguyễn Thị Thùy Liên	255.360.000	
+ Phạm Thị Giao Linh	262.850.000	
+ Trần Nguyễn Anh Thư	390.100.000	
+ Trần Thanh Hùng	268.185.050	
+ Huỳnh Hữu Nghĩa	234.465.000	
+ Phan Trọng Thủy	415.700.000	
+ Phan Thị Kim Em	532.000.000	
+ Lưu Tấn An	340.000.000	
+ Lê Văn Tuấn	300.000.000	
+ Phạm Thị Vang	207.000.000	
+ Trịnh Sương	3.629.348.666	
+ Ngô Hữu Duy	336.336.000	
+ Võ Thúy Liễu	228.958.750	
+ Hà Quang Bình	284.542.200	
+ Lê Trường Đoàn	286.440.000	
+ Nguyễn Văn Đặng	255.900.000	
+ Mai Thị Anh Thi	773.000.000	
+ Lê Thanh Tâm	214.220.300	
+ Trần Thị Mỹ Trinh	445.000.000	
+ Các đối tượng khác	33.739.517.481	25.232.039.016

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

<b>Cộng</b>	<b>57.743.395.607</b>	<b>42.272.352.156</b>
<b>2.2. Dài hạn</b>		
+ Mai Thị Hồng Nga	200.784.500	390.000.000
+ Dương Ngọc Đức	417.600.000	529.200.000
+ Lê Hoàng Phương		173.950.000
+ Vương Hoàn Vũ	-	74.000.000
+ Tô Quốc Bảo		85.790.209
+ Nguyễn Văn Triết	103.433.337	257.100.000
+ Nguyễn Thị Thùy Hồng	-	330.633.337
+ Huỳnh Minh Quân	271.500.000	339.900.000
+ Trần Khánh Long		285.600.000
+ DNTN Trí Mỹ	18.615.000.000	18.615.000.000
+ Nguyễn Văn Vệ	436.000.000	
+ Các đối tượng khác	1.894.360.209	1.901.298.566
<b>Cộng</b>	<b>21.502.678.046</b>	<b>22.982.472.112</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

### 3 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	105.342.500	-	192.354.600	-
+ Trần Thị Ngọc Huệ		-		-
+ Đào Huỳnh Anh Khoa			-	
+ Lê Anh Diệu			5.000.000	
+ Tạm ứng thuế trước bạ		-	187.354.600	-
- Phải thu khác	52.800.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>158.142.500</b>	<b>-</b>	<b>192.354.600</b>	<b>-</b>

### 4 . NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khách hàng trễ hạn thanh toán và chịu lãi phạt	458.027.837	458.027.837	485.027.819	485.027.819
<i>Chi tiết:</i>				
+ Lê Minh Tâm	198.918.850	198.918.850	198.918.850	198.918.850
+ Hà Minh Nhật	155.675.650	155.675.650	155.675.650	155.675.650
+ Nguyễn Thị Thúy Hồng	103.433.337	103.433.337	130.433.319	130.433.319
<b>Cộng</b>	<b>458.027.837</b>	<b>458.027.837</b>	<b>485.027.819</b>	<b>485.027.819</b>

### 5 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	49.551.700	-	49.551.700	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	-	-
- Thành phẩm	97.884.495.995	-	118.408.986.683	-
- Hàng hóa	1.224.631.560	-	1.359.251.759	-
<b>Cộng</b>	<b>99.158.679.255</b>	<b>-</b>	<b>119.817.790.142</b>	<b>-</b>

### 6 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

#### 6.1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
--	------------	------------

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ 4/2017

*Đơn vị tính: VND*

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi tiết số dư như sau:</i>				
+ Dự án khu 5A	265.965.542.722	265.965.542.722	261.330.495.497	261.330.495.497
+ Dự án khu Minh Châu	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>295.965.542.722</b>	<b>295.965.542.722</b>	<b>291.330.495.497</b>	<b>291.330.495.497</b>

**Ghi chú:** Chi phí đầu tư dài hạn cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở dự án khu đô thị 5A, Dự án Khu Minh Châu chưa khai thác kinh doanh hết.

#### 6.2. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Mua sắm	1.090.909	-
- Xây dựng cơ bản	-	2.476.471.621
+ Cửa hàng VLXD 5A TDA3	-	2.476.471.621
- Sửa chữa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.090.909</b>	<b>2.476.471.621</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

### 7 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	14.922.052.288	233.181.818	466.895.454	92.380.952	-	15.714.510.512
Số tăng trong năm	34.433.700	-	173.352.000	-	-	207.785.700
- Mua trong năm	-	-	173.352.000	-	-	173.352.000
- Tặng khác	34.433.700	-	-	-	-	34.433.700
<b>Số giảm trong năm</b>						
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	14.956.485.988	233.181.818	640.247.454	92.380.952	-	15.922.296.212
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	3.963.160.637	214.015.178	403.377.644	92.380.952	-	4.672.934.411
Số tăng trong năm	570.985.686	14.375.004	53.478.400	-	-	638.839.090
- Khấu hao trong năm	570.985.686	14.375.004	53.478.400	-	-	638.839.090
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong năm</b>						
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.534.146.323	228.390.182	456.856.044	92.380.952	-	5.311.773.501
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	10.958.891.651	19.166.640	63.517.810	-	-	11.041.576.101
Tại ngày cuối kỳ	10.422.339.665	4.791.636	183.391.410	-	-	10.610.522.711

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 474.776.090 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

**8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bảng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	56.047.000	-	56.047.000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

**9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>30.835.063.180</b>	<b>3.317.157.740</b>	-	<b>34.152.220.920</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	30.835.063.180	3.317.157.740	-	34.152.220.920
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>4.768.041.134</b>	<b>1.168.011.345</b>	-	<b>5.936.052.479</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	4.768.041.134	1.168.011.345	-	5.936.052.479
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>26.067.022.046</b>	<b>2.149.146.395</b>	-	<b>28.216.168.441</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	26.067.022.046	2.149.146.395	-	28.216.168.441
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

### 10 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

#### 10.1. Ngắn hạn

Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	43.125.000.000	-	62.455.000.000	69.330.000.000	50.000.000.000	-
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	16.253.134.470	-	16.253.134.470	20.745.000.000	20.745.000.000	-
- Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển - CN Sóc Trăng	6.400.000.000	-	9.434.297.326	13.568.297.326	10.534.000.000	-
- Truong Nguyễn Phương Vy	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-
- Cty CP TM Hóa Dầu Ressel	-	-	-	-	-	-
- Trịnh Sướng	1.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>66.778.134.470</b>	<b>-</b>	<b>92.142.431.796</b>	<b>108.643.297.326</b>	<b>83.279.000.000</b>	<b>-</b>

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
10/HĐTD -26/12/2017	- Ngân hàng NN & PT Nông Thôn Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	43.125.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
0122/17/HĐHM/ST/DN1 - NGÀY 12/12/2017	- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	16.253.134.470	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A
313/2017/2532093/HĐTD - NGÀY 30/11/2017	- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - CN Sóc Trăng	12 tháng	Theo lãi suất thị trường tại thời điểm	6.400.000.000	Thế chấp QSD đất khu đô thị 5A



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

Đơn vị tính: VND

HE ngày 22/09/2016 và PLHD ngày 22/03/2017  
Trịnh Sương  
Cộng

12 tháng  
Theo lãi suất thị trường tại thời điểm

1.000.000.000  
66.778.134.470

Tin chấp

**10.2. Dài hạn**

**Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Ngân hàng PVcombank CN Cần Thơ	-	-	-	20.066.632.731	20.066.632.731	-
+ Nguyễn Văn Thành	500.000.000	-	-	-	500.000.000	-
+ Dương Ngọc Đức	291.600.000	-	72.000.000	43.200.000	262.800.000	-
+ Huỳnh Minh Quân	3.544.800.000	-	2.444.800.000	-	1.100.000.000	-
+ Trương Nguyễn Phương Vy	16.932.884.066	-	18.066.000.000	17.457.573.667	16.324.457.733	-
+ Trần Thanh Lan	400.000.000	-	-	-	400.000.000	-
+ Nguyễn Văn Triết	601.900.000	-	-	71.500.000	673.400.000	-
+ Hồ Hoàng Châm	980.000.000	-	-	-	980.000.000	-
+ Mai Thị Hồng Nga	492.900.000	-	-	63.600.000	556.500.000	-
+ Trương Văn Phước	648.600.000	-	-	75.900.000	724.500.000	-
+ Phạm Hồ Tuyên	592.960.000	-	-	78.000.000	670.960.000	-
+ Bùi Thị Kim Ngân	660.000.000	-	-	99.000.000	759.000.000	-
+ Trịnh Sương	30.000.000.000	-	42.000.000.000	12.000.000.000	-	-
+ Các đối tượng khác	2.204.573.000	-	1.734.000.000	145.027.000	615.600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>57.850.217.066</b>	<b>-</b>	<b>64.316.800.000</b>	<b>50.100.433.398</b>	<b>43.633.850.464</b>	<b>-</b>

**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:**

Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Số/ngày của hợp đồng vay				

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

				Đơn vị tính: VND	
				Thế chấp QSD đất	
				- khu đô thị 5A	
20/2009/HĐTDTH-TCĐK-CNCT và Phụ lục HĐTD số: 09PL/20/2009HĐTDTH-PVB-CNCT		+ Ngân hàng PVcombank CN	48 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	500.000.000
HĐVV ngày 12/08/2011 và PLHĐ ngày 01/01/2015		+ Nguyễn Văn Thành	36 tháng	13,2%/năm	291.600.000
HĐVV ngày 26/09/2014		+ Dương Ngọc Đức	101,5 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	3.544.800.000
HĐVV ngày 31/12/2016		+ Huỳnh Minh Quân	24 tháng	10%/năm	16.932.884.066
HĐVV ngày 02/02/2015 và PLHĐ ngày 02/02/2017		+ Trương Nguyễn Phương Vy	24 tháng	10%/năm	400.000.000
HĐVV ngày 12/08/2015 và PLHĐ ngày 12/08/2017		+ Trần Thanh Lan	24 tháng	12%/năm	601.900.000
HĐVV ngày 24/08/2015		+ Nguyễn Văn Triết	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	980.000.000
HĐVV ngày 27/08/2015		+ Hồ Hoàng Châm	24 tháng	12%/năm	492.900.000
HĐVV ngày 18/09/2015		+ Mai Thị Hồng Nga	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	648.600.000
HĐVV ngày 18/09/2015		+ Trương Văn Phước	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	592.960.000
HĐVV ngày 28/08/2015		+ Phạm Hồ Tuyên	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	660.000.000
HĐVV ngày 30/11/2016		+ Bùi Thị Kim Ngân	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	30.000.000.000
HĐVV ngày 02/08/2017-12/12/2017		+ Trịnh Sương	24 tháng	Theo lãi suất từng thời điểm	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

**11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>11.1. Ngắn hạn</b>				
+ Cty TNHH XD-TM Phố Sang	5.528.731.350	-	-	-
+ Công ty TNHH Tài Lực	1.555.414.177	-	378.433.358	-
+ Nhà máy Gạch ngói Sóc Trăng	1.840.400.000	-	1.840.400.000	-
+ DNTN Liên Hiệp Thành		-	156.658.072	-
+ Cty TNHH Tấn Phát	634.590.000		105.297.326	
+ Hộp đèn bảng hiệu Cathy			14.538.000	
+ Công ty TNHH Nhân Lực	129.795.610			
+ DNTN Nhà hàng Hải Tượng			38.725.000	
+ Cty Chứngkhoán FPT	13.200.000			
+ Cty Dũ Phong	133.640.000			
+ Cty Hải yến	40.173.000			
+ Văn phòng đăng ký đất đai	23.670.000			
+ Cty TNHH MTV Phước Hùng Thịnh Phát	376.566.300			
<b>Cộng</b>	<b>10.276.180.437</b>	<b>-</b>	<b>2.534.051.756</b>	<b>-</b>
<b>11.2. Dài hạn</b>				
+ Công ty TNHH Nhân Lực		-	761.027.451	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>761.027.451</b>	<b>-</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	831.409.012	11.658.263.050	11.054.000.077	1.435.671.985
+ Thực nộp bằng tiền	831.409.012	11.658.263.050	11.054.000.077	1.435.671.985
+ Được khấu trừ	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	319.057.198	948.582.981	370.983.472	896.656.707
Thuế thu nhập cá nhân	43.200.000	21.600.000	27.784.524	37.015.476
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.193.666.210</b>	<b>12.631.446.031</b>	<b>11.455.768.073</b>	<b>2.369.344.168</b>

**13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
- Lãi vay	2.707.748.738	5.928.393.900
- Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.707.748.738</b>	<b>5.928.393.900</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
 QUÝ 4/2017

**14 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- KPCĐ		
- BHXH	182.430.415	338.090.273
- BHYT		
- BHTN		
- Phải trả về cổ phần hóa	-	-
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.214.121.642	2.945.980.479
+ Trần Thị Ngọc Huệ	174.265.000	1.216.876.191
+ Dương Thế Nghiêm	65.100.000	
+ Trần Thị Mỹ Khanh	54.000.000	
+ Trần Thị Hồng Liên	1.500.000.000	
+ Các đối tượng khác	6.420.756.642	462.191.850
<b>Cộng</b>	<u><u>6.896.552.057</u></u>	<u><u>4.963.138.793</u></u>

**15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thông	-	-
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
<b>Cộng</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

### 16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>262.498.850.000</b>	-	-	<b>9.515.106.222</b>	-	<b>7.280.541.272</b>	<b>279.294.497.494</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm trước		-	-	-	-	4.563.393.929	4.563.393.929
- Tăng vốn trong năm trước	92.500.000.000	-	-	-	-	-	92.500.000.000
- Tăng khác		-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước		-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ		-	-	-	-	1.122.491.020	1.122.491.020
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		-	-	-	-	537.689.706	537.689.706
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>		-	-	584.801.314	-	584.801.314	1.169.602.628
- Chia cổ tức		-	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>354.998.850.000</b>	-	-	<b>10.099.907.536</b>	-	<b>10.721.444.181</b>	<b>375.820.201.717</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>354.998.850.000</b>	-	-	<b>10.099.907.536</b>	-	<b>10.721.444.181</b>	<b>375.820.201.717</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm nay		-	-	-	-	10.454.763.776	10.454.763.776
- Tăng vốn trong năm nay		-	-	-	-	-	-
- Tăng khác		-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay		-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ		-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>		-	-	-	-	2.090.952.754	2.090.952.754
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>		-	-	1.045.476.377	-	1.045.476.377	1.045.476.377
- Chia cổ tức		-	-	-	-	1.045.476.377	2.090.952.754
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>354.998.850.000</b>	-	-	<b>11.145.383.913</b>	-	<b>19.085.255.202</b>	<b>385.229.489.115</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

### 16.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Ông Nguyễn Triệu Dũng	33.600.000.000	33.600.000.000
- Vốn góp của các cổ đông khác	321.398.850.000	321.398.850.000
<b>Cộng</b>	<b>354.998.850.000</b>	<b>354.998.850.000</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	354.998.850.000	262.498.850.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	92.500.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	354.998.850.000	354.998.850.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

### 16.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.499.885	35.499.885
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	35.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu phổ thông	35.499.885	35.499.885
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

### 16.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	11.145.383.913	10.099.907.536
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2017

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

Đơn vị tính: VND

#### 1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

##### Doanh thu

- Doanh thu bán hàng hóa
- Doanh thu bán nhà, đất
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu hợp đồng xây dựng

##### Cộng

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
37.592.839.136	12.164.825.604
61.006.488.378	61.793.511.566
1.507.622.576	1.428.909.093
-	-
<b>100.106.950.090</b>	<b>75.387.246.263</b>

#### 2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại

##### Cộng

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
-	-
-	-
1.126.094.449	4.610.938.474
<b>1.126.094.449</b>	<b>4.610.938.474</b>

#### 3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

- Giá vốn hàng hóa đã bán
- Giá vốn nhà, đất đã cung cấp
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
- Giá vốn hợp đồng xây dựng

##### Cộng

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
36.653.184.824	11.549.532.283
43.154.668.544	45.215.207.333
1.206.258.189	1.123.921.094
-	-
<b>81.014.111.557</b>	<b>57.888.660.710</b>

#### 4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi bán các khoản đầu tư
- Cổ tức, lợi nhuận được chia
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Lãi bán hàng trả chậm

##### Cộng

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
694.655	1.598.111
-	-
-	-
-	-
-	-
351.615.273	481.604.162
<b>352.309.928</b>	<b>483.202.273</b>

#### 5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi tiền vay
- Chi phí tài chính khác

##### Cộng

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
455.964.828	483.202.273
<b>455.964.828</b>	<b>483.202.273</b>

#### 6. CHI PHÍ KHÁC

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Lỗ do đánh giá lại tài sản

12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
-	-



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ 4/2017

- Các khoản bị phạt	70.448.408	2.124.379.241
- Các khoản khác		
<b>Cộng</b>	<b>70.448.408</b>	<b>2.124.379.241</b>

#### 7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

##### 7.1. Chi phí bán hàng

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa		18.940.750
- Các khoản chi phí bán hàng khác	172.133.684	167.018.786
<b>Cộng</b>	<b>172.133.684</b>	<b>185.959.536</b>

##### 7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	92.117.178	47.506.956
- Chi phí nhân công	3.003.233.788	3.077.711.702
- Chi phí khấu hao	430.964.507	436.536.086
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.301.311	472.120.831
- Thuế, phí, lệ phí	20.000	21.990.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	494.803.486	286.068.344
<b>Cộng</b>	<b>4.534.440.270</b>	<b>4.341.933.919</b>

#### 8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.477.446.789	15.397.014.209
- Chi phí nhân công	8.275.344.185	6.349.348.381
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.443.501.975	1.166.677.553
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.770.935.347	3.329.661.189
- Chi phí bằng tiền khác	2.258.271.072	5.042.884.221
<b>Cộng</b>	<b>32.225.499.368</b>	<b>31.285.585.553</b>

#### 9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	896.656.807	319.057.298
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>896.656.807</b>	<b>319.057.298</b>

*Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:*

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.156.515.230	6.235.374.383
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí giảm theo doanh thu	24.026.587.832	39.528.510.209
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	70.448.408	2.124.379.241
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
Các khoản điều chỉnh giảm doanh thu	32.699.819.027	46.292.977.341



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

- Chuyển lỗ các năm trước	-	-
- Tổng thu nhập chịu thuế	4.483.284.035	1.595.286.492
- Thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	896.656.807	319.057.298
+ Thuế TNDN theo thuế suất thông thường	896.656.807	319.057.298
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-

**10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	10.454.763.776	4.563.393.929
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	1.045.476.377	537.689.706
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	35.499.885	31.140.981
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>265</b>	<b>129</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	69.298.048.047	13.917.414.200

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(158.743.730.724)	(106.150.017.269)

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không phát sinh
- Thông tin về các bên liên quan

**3.1. Bên có liên quan và tình hình công nợ tại ngày kết thúc năm tài chính:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	12 tháng đầu năm 2017	Số đầu năm
<b>- Các khoản phải thu</b>			
- Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
+ Bán lô đất BTSL SL02-06		11.088.000	11.088.000
+ Bán căn nhà LK33-25			102.900.000
- Bà Nguyễn Thị Xi	Mẹ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-01		66.937.000	66.937.000
- Bà Nguyễn Kim Hồng Đào	Vợ Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-17		97.500.000	97.500.000
+ Bán lô đất KTM18-02		66.937.000	66.937.000
+ Bán lô đất BTĐL-02		65.000.000	65.000.000
- Ông Nguyễn Anh Tuấn	Con Chủ tịch HĐQT		
+ Bán căn nhà BTSL SL01-18		97.800.000	97.800.000
+ Bán lô đất KTM18-07		66.963.000	66.963.000
+ Bán lô đất BTĐL-03		65.000.000	65.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
QUÝ 4/2017

- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-04		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất BTĐL-04,05		65.000.000	130.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Nhã	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất KTM18-06		65.000.000	65.000.000
+ Bán lô đất LK05			6.766.856.790
- Ông Trịnh Sương	Em ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Bán lô đất LK20		2.168.612.666	
- Ông Đặng Văn Út Anh	Thành viên Ban kiểm soát		
+ Căn nhà DL01-10		719.984.000	719.984.000
<b>Cộng phải thu</b>		<b>3.620.821.666</b>	<b>8.386.965.790</b>
- Các khoản phải trả			
- Ông Nguyễn Văn Thành	Cha ruột Chủ tịch HĐQT		
+ Vay dài hạn		500.000.000	500.000.000
Ông Trương Văn Phước	Thành viên HĐQT		
+ Vay dài hạn			724.500.000
Ông Dương Thế Nghiêm	Thành viên HĐQT		
- Ông Dương Ngọc Đức	Trưởng ban kiểm soát		
+ Vay dài hạn			262.800.000
<b>Cộng phải trả</b>		<b>500.000.000</b>	<b>1.487.300.000</b>

**3.2. Giao dịch với bên có liên quan**

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như sau:

	12 tháng đầu năm 2017	12 tháng đầu năm 2016
Thù lao, thưởng của HĐQT		-
Lương, thưởng của Ban GD	465.940.508	476.300.579

**4. Thông tin về báo cáo bộ phận**

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm 2017	Hàng hóa	Nhà, đất	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.592.839.136	61.006.488.378	1.507.622.576	100.106.950.090
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	1.126.094.449	-	1.126.094.449
Giá vốn hàng bán	36.653.184.824	43.154.668.544	1.206.258.189	81.014.111.557
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>939.654.312</b>	<b>16.725.725.385</b>	<b>301.364.387</b>	<b>17.966.744.084</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2017

### 5. Quản lý rủi ro của Công ty

Nợ phải trả tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, đầu tư chứng khoán niêm yết và chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã thiết lập hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc Công ty xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro trên như sau:

#### 5.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

##### *a. 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. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty (khi doanh thu hoặc chi phí có gốc ngoại tệ khác so với tiền tệ chức năng của Công ty).

##### *Độ nhạy về ngoại tệ*

Trong năm 2017 Công ty không phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ.

##### *b. Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất 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 lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

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

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.

##### *c. Rủi ro về giá*

##### Rủi ro về giá cổ phiếu:

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ 4/2017

#### Rủi ro về giá bất động sản:

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản của Công ty:

- Việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Để hạn chế rủi ro này Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch.
- Rủi ro giá trị hợp lý của doanh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

#### **5.2. Rủi ro tín dụng**

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

##### *a. Đối với khoản phải thu khách hàng*

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

##### *b. Đối với tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### **5.3. Rủi ro thanh khoản**

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Phần lớn phát sinh nghĩa vụ phải trả của Công ty đều được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi và các khoản phải thu và tài sản có kỳ hạn ngắn hạn. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro thanh khoản đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính là thấp.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức độ mà Ban Giám đốc cho là đủ đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	< 1 năm	Từ 01 - 05 năm	> 5 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	66.778.134.470	57.850.217.066	-	124.628.351.536
Phải trả người bán	10.276.180.437	-	-	10.276.180.437
Chi phí phải trả	2.707.748.738	-	-	2.707.748.738
Các khoản phải trả khác	6.896.552.057	-	-	6.896.552.057



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2017

**Số đầu năm**

Vay và nợ	83.279.000.000	43.633.850.464	-	126.912.850.464
Phải trả người bán	2.534.051.756	-	-	2.534.051.756
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Các khoản phải trả khác	4.963.138.793	4.963.138.793	-	9.926.277.586

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**Tài sản đảm bảo**

Tại Thuyết minh Báo cáo tài chính này, Công ty đã sử dụng các tài sản đảm bảo để làm thế chấp cho các khoản vay và nắm giữ tài sản đảm bảo của các bên khác cho các giao dịch của Công ty.

**6. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính như sau:

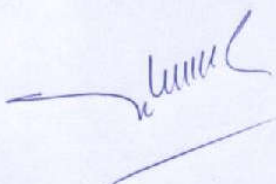
	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.948.619.736	864.195.423	8.948.619.736	864.195.423
Phải thu khách hàng	79.246.073.653	65.254.824.268	79.246.073.653	65.254.824.268
Trả trước cho người bán	40.380.904.817	29.718.724.078	40.380.904.817	29.718.724.078
Các khoản phải thu khác	158.142.500	192.354.600	158.142.500	192.354.600
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	10.276.180.437	2.534.051.756	10.276.180.437	2.534.051.756
Người mua trả tiền trước	27.977.563.480	21.667.000.000	27.977.563.480	21.667.000.000
Vay và nợ	124.628.351.536	126.912.850.464	124.628.351.536	126.912.850.464
Phải trả người lao động	318.000.000	1.209.486.149	318.000.000	1.209.486.149
Chi phí phải trả	2.707.748.738	5.928.393.900	2.707.748.738	5.928.393.900
Các khoản phải trả khác	6.896.552.057	4.963.138.793	6.896.552.057	4.963.138.793

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại cuối niên độ kế toán cuối kỳ do Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2017

7. Điều chỉnh trong BCTC năm trước do các thay đổi trong chính sách kế toán của năm nay: không có
8. Thông tin về hoạt động liên tục  
Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.
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 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS kiểm toán.

Người lập biểu



Trương Thụy Kiều Ngọc Diễm

Kế toán trưởng



Bùi Thị Kim Ngân

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2018

Giám đốc



Nguyễn Triệu Đông