

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC CAO SU**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 33



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh Nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su thành công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 10 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. HCM.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Xuân Chương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Mai Hoàng	Thành viên
Ông Hà Tài Bày	Thành viên
Ông Phạm Hồng Dũng	Thành viên
Ông Vũ Mạnh Phước	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Công	Trưởng ban
Ông Trần Đình Phong	Thành viên
Ông Vũ Văn Tuấn	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.



## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

TM. Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc  
  
Trần Xuân Chương

004  
ÁNH  
TNH  
1 TC  
C  
00



Số: 280318. 007 /BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được lập ngày 10 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính tại thuyết minh số 07 của bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại thuyết minh này có trình bày nội dung: Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 07/18-NQ-HĐQT ngày 03/07/2017, Hội Đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua việc chi trả cho các bên ủy thác trong thời gian chờ thi hành án và sẽ thu lại Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng theo bản án số 1386/2015/KDTM-PT ngày 22/10/2015 của Tòa Án Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh. Nội dung này cũng sẽ được Hội Đồng Quản trị trình Đại Hội Cổ đông thông qua vào kỳ họp thường niên năm 2018.

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2018*

**Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Kiểm toán viên**

**Trần Trung Hiếu**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>315.668.494.532</b>	<b>359.598.820.052</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>30.363.050.129</b>	<b>20.156.134.123</b>
111	1. Tiền		30.363.050.129	20.156.134.123
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>06</b>	<b>63.770.032.600</b>	<b>40.625.700.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		68.530.221.900	625.700.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.760.189.300)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	40.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>201.304.755.158</b>	<b>270.061.425.647</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	19.192.145.788	16.082.230.885
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		414.435.956	1.261.491.340
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	05	88.242.601.432	192.180.037.242
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	104.990.571.982	66.935.166.180
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.535.000.000)	(6.397.500.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>9.478.899.862</b>	<b>15.902.266.578</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.478.899.862	15.902.266.578
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.751.756.783</b>	<b>12.853.293.704</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		10.751.756.783	12.853.293.704
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>16.211.460.452</b>	<b>30.568.562.838</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>9.380.738.750</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	9.380.738.750
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	-	-
222	- Nguyên giá		579.595.727	2.342.940.027
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(579.595.727)	(2.342.940.027)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>9.145.500.000</b>	<b>9.145.500.000</b>
231	- Nguyên giá		10.257.515.324	10.257.515.324
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.112.015.324)	(1.112.015.324)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>320.300.452</b>	<b>116.664.088</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		320.300.452	116.664.088
	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		320.300.452	116.664.088
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>06</b>	<b>6.745.660.000</b>	<b>11.925.660.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.745.660.000	11.925.660.000
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>331.879.954.984</b>	<b>390.167.382.890</b>

HÀNG CỐ ĐỊNH

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>162.800.012.827</b>	<b>221.502.595.672</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>105.512.751.196</b>	<b>164.694.030.314</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	6.530.983.680	13.993.551.964
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	9.112.237.282	19.838.146.762
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.978.782.707	30.448.114.140
319	4. Phải trả ngắn hạn khác	16	56.922.215.945	89.156.447.320
320	5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	27.677.414.335	7.848.458.576
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.291.117.247	3.409.311.552
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>57.287.261.631</b>	<b>56.808.565.358</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	57.287.261.631	56.808.565.358
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>169.079.942.157</b>	<b>168.664.787.218</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	17	<b>169.079.942.157</b>	<b>168.664.787.218</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		53.000.620.000	53.000.620.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		53.000.620.000	53.000.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		7.313.274.170	7.313.274.170
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.001.342.776	1.665.153.547
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		106.764.705.211	106.685.739.501
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		101.385.677.501	1.212.191.290
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.379.027.710	105.473.548.211
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>331.879.954.984</b>	<b>390.167.382.890</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thùy Trang



Nguyễn Khánh Hoàng



Trần Xuân Chương

HI N  
ÔNG  
NG KI  
AJ  
-TP



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	139.670.849.196	898.470.668.278
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19	807.641.531	2.337.663.581
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		138.863.207.665	896.133.004.697
11	4. Giá vốn hàng bán	20	132.231.097.505	744.467.150.536
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.632.110.160	151.665.854.161
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18.392.216.014	22.645.783.559
22	7. Chi phí tài chính	22	4.931.801.134	1.625.173.792
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		20.175.834	1.650.873.792
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	11.529.574.464	9.029.353.276
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.562.950.576	163.657.110.652
31	11. Thu nhập khác	24	122.727.273	1.396.001.423
32	12. Chi phí khác	25	4.487.531	25.406.394.748
40	13. Lợi nhuận khác		118.239.742	(24.010.393.325)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.681.190.318	139.646.717.327
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	1.957.405.684	29.778.437.940
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.723.784.634</u>	<u>109.868.279.387</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	1.078	20.108

Người lập

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Dương Thùy Trang



Nguyễn Khánh Hoàng



Trần Xuân Chương

05-00  
HÀ NI  
TY TNHH  
ÊM TC  
SC  
HỒ CHÍ

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		8.681.190.318	139.646.717.327
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	29.123.046
03	Các khoản dự phòng		9.897.689.300	3.165.898.277
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(15.165.177.635)	(22.322.480.059)
06	Chi phí lãi vay		20.175.834	1.650.873.792
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.433.877.817	122.170.132.383
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(29.195.922.340)	70.868.616.052
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		6.219.730.352	571.825.758.073
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(44.942.839.770)	(605.822.616.219)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(67.904.521.900)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.499.768.128)	(10.496.308.515)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(29.948.317.919)	(2.321.563.563)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.126.762.000)	(828.020.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(168.964.523.888)	145.395.998.211
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(23.100.226.248)	(220.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		167.037.662.058	54.260.867.793
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.180.000.000	14.600.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.525.110.325	40.204.460.938
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		164.642.546.135	(110.934.671.269)
33	3. Tiền thu từ đi vay		62.235.035.868	19.108.190.097
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(42.406.080.109)	(46.867.142.425)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.300.062.000)	(4.770.055.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		14.528.893.759	(32.529.008.128)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		10.206.916.006	1.932.318.814
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		20.156.134.123	18.223.815.309
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	30.363.050.129	20.156.134.123

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thùy Trang

Nguyễn Khánh Hoàng

Trần Xuân Chương

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

### 1 . THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh Nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 4239/QĐ/BNN-TCCB ngày 29/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su thành công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300695916 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 10 năm 2015.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. HCM.

Vốn điều lệ của Công ty là 53.000.620.000 VND tương đương với 5.300.062 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng và trang trí nội thất; thi công đường cấp phối, thẩm nhập nhựa; thi công công trình thủy lợi phục vụ ngành cao su và nông nghiệp; đầu tư phát triển nhà ở phục vụ ngành nông nghiệp, công nghiệp thực phẩm và nông thôn; thi công đường bê tông nhựa nóng, đường dây tải điện và trạm biến thế 35KV; thi công xây dựng cầu; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (chỉ hoạt động khi có chứng chỉ hành nghề);
- Kinh doanh nhà ở;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Trang trí nội thất;
- Tư vấn xây dựng (không khảo sát xây dựng);
- Khai hoang cải tạo đồng ruộng;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thi công các công trình thủy điện;
- San lấp mặt bằng;
- Tư vấn lập dự án đầu tư;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do tình hình thị trường bất động sản khó khăn cũng như khó khăn trong công tác huy động vốn nên tài sản đang đầu tư dở dang thuộc dự án khu dân cư Trảng Bom là dự án có thời gian thực hiện vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường được phân loại là tài sản dở dang dài hạn.

### 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

## 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

## 2.3 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

0111  
CHI  
CÔNG  
NG I  
A  
4-TI

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

## 2.8 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

105-  
NHÀ  
TYT  
KIỂM  
ASC  
HỒ

## 2.9 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

## 2.10 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.11 . Vay và nợ phải trả

Các khoản vay và nợ được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.12 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.13 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.14 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

ĐẠI C  
NH  
NH  
TOÁN  
CHÍNH

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.15 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.16 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

## 2.17 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	28.685.312.805	4.079.268.522
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.677.737.324	16.076.865.601
	<b>30.363.050.129</b>	<b>20.156.134.123</b>

**4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hoa Sen Vàng Kim Huỳnh	3.327.010.457	-
- Công ty CP Năng lượng Tái tạo Toàn Cầu	5.309.013.000	-
- Ban quản lý dự án huyện Bến Lức	30.122.000	1.736.888.000
- Công ty Cao su Sa Thầy	2.584.198.489	32.522.430
- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 6	1.087.395.935	9.708.603.300
- Các khoản phải thu khách hàng khác	6.854.405.907	4.604.217.155
	<b>19.192.145.788</b>	<b>16.082.230.885</b>

**5 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay các đối tượng có số dư lớn</b>		
- Phải thu cho vay cá nhân (*)	1.805.000.000	1.877.000.000
- Phải thu cho vay tổ chức (**)	78.000.000.000	180.000.000.000
- Phải thu cho đội thi công vay	8.437.601.432	10.303.037.242
+ <i>Đội xây dựng số 19</i>	500.000.000	5.782.978.335
+ <i>Đội cơ khí</i>	2.003.351.210	-
+ <i>Đội xây dựng điện</i>	2.204.501.250	2.204.501.250
+ <i>Đội xây dựng số 9</i>	2.197.532.384	1.173.581.000
+ <i>Đội xây dựng số 2</i>	1.090.108.231	699.868.300
+ <i>Các đối tượng khác</i>	442.108.357	442.108.357
	<b>88.242.601.432</b>	<b>192.180.037.242</b>

(\*) Khoản cho vay cá nhân vay vốn lưu động thời hạn 12 tháng với lãi suất 8,5%/năm theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 0814/NQ-HĐQT ngày 17/08/2014. Phương thức đảm bảo là tín chấp.

(\*\*) Ngày 05/07/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su (Bên A) và Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (Bên B) đã ký Hợp đồng liên kết số 01/2016/HĐLK/ĐOCS-VDSC và 03 phụ lục hợp đồng để triển khai hợp tác đầu tư đối với các Khách hàng là nhà đầu tư mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Bên B. Bên A sẽ hợp tác đầu tư với Khách hàng đáp ứng nhu cầu sau: Khách hàng có nhu cầu hợp tác đầu tư để đầu tư cổ phiếu và đảm bảo bằng cổ phiếu niêm yết hiện hữu thuộc tài khoản giao dịch chứng khoán của Khách hàng, với điều kiện cổ phiếu này được phép hợp tác đầu tư theo quy định của Bên A.

Theo đó, Bên A đồng ý chuyển tiền góp vốn vào tài khoản của Bên B để triển khai hợp tác đầu tư, Bên A sẽ nhận được một khoản lợi nhuận từ việc hợp tác đầu tư này với lãi suất cố định trên tổng số tiền Bên A đã góp vốn trên cơ sở số ngày góp vốn thực tế. Tại thời điểm 31/12/2017, số tiền góp vốn hợp tác đầu tư của Bên A theo các Phụ lục hợp đồng đã ký giữa hai bên là 78 tỷ đồng, kỳ hạn từ 01 - 06 tháng, lãi suất từ 8,75% đến 9,5%/năm, giá trị danh mục cổ phiếu niêm yết tại ngày 31/12/2017 với số tiền 153,091 tỷ đồng được Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt phong tỏa để đảm bảo cho các Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty.



Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su  
Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**  
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
Trái phiếu (*)	-	-	40.000.000.000	-
	-	-	<b>40.000.000.000</b>	-

(\*) Khoản trái phiếu thanh lý trong năm theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 13/2016/HĐ-ĐMTP-VDS ngày 01/06/2016 do Công ty Cổ phần Chứng Khoán Rồng Việt phát hành.

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Mã cổ phiếu VIR	625.700.000	600.672.000	(25.028.000)	625.700.000
Mã cổ phiếu BID	724.070.000	841.500.000	-	-
Mã cổ phiếu BMP	774.000.000	856.000.000	-	-
Mã cổ phiếu BVH	287.500.000	326.500.000	-	-
Mã cổ phiếu CII	2.935.735.000	3.123.900.000	-	-
Mã cổ phiếu CTD	1.070.581.000	1.132.500.000	-	-
Mã cổ phiếu DXG	5.661.803.500	6.500.773.000	-	-
Mã cổ phiếu FLC	2.537.589.200	2.792.000.000	-	-
Mã cổ phiếu FPT	809.500.000	856.500.000	-	-
Mã cổ phiếu HBC	24.721.357.500	21.087.336.000	(3.634.021.500)	-
Mã cổ phiếu HPG	1.877.500.000	2.342.500.000	-	-
Mã cổ phiếu HQC	180.850.200	130.500.000	(50.350.200)	-
Mã cổ phiếu HSG	1.088.937.500	980.000.000	(108.937.500)	-
Mã cổ phiếu ITA	1.385.733.600	978.000.000	(407.733.600)	-
Mã cổ phiếu KBC	2.718.500.000	2.814.000.000	-	-
Mã cổ phiếu KDC	1.918.850.000	1.935.500.000	-	-
Mã cổ phiếu PVD	431.000.000	700.500.000	-	-
Mã cổ phiếu REE	676.000.000	830.000.000	-	-
Mã cổ phiếu ROS	370.025.400	472.420.000	-	-
Mã cổ phiếu SAB	885.834.000	722.970.000	(162.864.000)	-
Mã cổ phiếu SBT	4.208.250.000	4.052.256.000	(155.994.000)	-
Mã cổ phiếu SHB	395.000.000	465.000.000	-	-
Mã cổ phiếu TCM	1.210.000.000	1.427.500.000	-	-
Mã cổ phiếu VIC	2.700.000.000	3.092.000.000	-	-
Mã cổ phiếu VRE	8.335.905.000	8.120.644.500	(215.260.500)	-
	<b>68.530.221.900</b>	<b>67.181.471.500</b>	<b>(4.760.189.300)</b>	<b>625.700.000</b>

Giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2017 của cổ phiếu của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Xây dựng - Địa ốc Cao su  
Số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông Đồng Tháp	613.660.000	-	613.660.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh	2.625.000.000	-	6.725.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Sê - Kampong Thom	1.022.000.000	-	1.022.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stungtreng	885.000.000	-	885.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa cao su	1.600.000.000	-	1.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	-	-	1.080.000.000	-
	<b>6.745.660.000</b>	-	<b>11.925.660.000</b>	-

- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông Đồng Tháp
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Sê - Kampong Thom
- Công ty Cổ phần Cao su Chư Prông - Stungtreng
- Công ty Cổ phần Kho vận và Dịch vụ hàng hóa cao su
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về tạm ứng	64.684.148.236	-	28.737.931.381	-
- Ký cược, ký quỹ	3.271.920.246	-	2.166.289.461	-
- Phải thu BHXH	12.245.425	-	-	-
- Phải thu Công ty CP Tân Đại Thắng <sup>(1)</sup>	33.035.000.000	-	33.035.000.000	-
+ Khoản phải thu của Công ty	11.535.000.000	(11.535.000.000)	6.397.500.000	(6.397.500.000)
+ Khoản phải thu hộ các cổ đông góp vốn	21.500.000.000	-	26.637.500.000	-
- Phải thu về thuế TNCN	17.732.076	-	5.662.915	-
- Phải thu về BHXH, BHYT	769.963.427	-	268.333.777	-
- Phải thu lãi cho vay	2.332.015.956	-	2.691.948.646	-
+ Cá nhân	230.350.126	-	581.298.730	-
+ Các đội thi công	2.101.665.830	-	2.110.649.916	-
- Phải thu về thu chi hộ các cổ đông góp vốn dự án Quận 9 tiền phí liên quan khởi kiện	748.893.696	-	-	-
- Phải thu khác	118.652.920	-	30.000.000	-
	<b>104.990.571.982</b>	<b>-</b>	<b>66.935.166.180</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Phải thu về chi hộ BQL vùng nuôi cá các khoản chi phí vùng nuôi <sup>(2)</sup>	-	-	9.380.738.750	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.380.738.750</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Khoản phải thu Công ty CP Tân Đại Thắng liên quan khoản vốn góp đầu tư vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại Phường Long Bình, Quận 9 theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007. Trong đó, số tiền 21,5 tỷ đồng là khoản phải thu hộ cho các cổ đông góp vốn đầu tư vào dự án, số còn lại 11,535 tỷ đồng là khoản phải thu của Công ty tương ứng với số vốn góp mà Công ty đã hoàn trả lại cho các cổ đông. Dự án này đã bị thu hồi theo Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 26/03/2013 của Ủy Ban Nhân Dân Quận 9 do Công ty CP Tân Đại Thắng không có khả năng thực hiện dự án, do đó Công ty CP Xây dựng và Địa Ốc Cao su đã tiến hành thủ tục khởi kiện tại Tòa Án Nhân Dân Quận 10 để yêu cầu chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007 và thu hồi số vốn đầu tư đã góp cộng với khoản lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 03/07/2015, Tòa Án Nhân Dân Quận 10 đã ban hành bản án số 04/2015/KDTM-ST tuyên bố chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 39/HĐ-HTĐT/2007 ngày 10/12/2007 giữa Công ty CP Xây dựng Địa Ốc Cao su và Công ty CP Tân Đại Thắng về việc góp vốn vào dự án Làng biệt thự sinh thái du lịch ven sông tại Phường Long Bình, Quận 9. Công ty CP Tân Đại Thắng phải trả cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Ốc Cao su tổng số tiền là 48.173.288.750 đồng, trong đó tiền vốn gốc là 33.035.000.000 đồng, tiền lãi là 15.138.288.750 đồng. Công ty CP Tân Đại Thắng đã kháng cáo lên Tòa Án Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh, theo bản án số 1386/2015/KDTM-PT ngày 22/10/2015, Tòa Án Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh đã tuyên y án sơ thẩm.

Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 07/18-NQ-HĐQT ngày 03/07/2017, Hội Đồng Quản trị đã quyết nghị thông qua việc chi trả cho các bên ủy thác trong thời gian chờ thi hành án và sẽ thu lại Công ty Cổ phần Tân Đại Thắng theo bản án của Tòa án nêu trên, nội dung này theo Nghị quyết cũng sẽ được Hội Đồng Quản Trị trình Đại Hội Cổ đông thông qua vào kỳ họp thường niên năm 2018.

<sup>(2)</sup> Khoản phải thu Ban Quản lý vùng nuôi được Công ty thu hồi đến năm 2018 theo Quyết định số 188-15/QĐ-HĐQT ngày 15/03/2015 của Tổng Giám đốc Công ty.

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty CP Tân Đại Thắng	11.535.000.000	-	6.397.500.000	-
	<b>11.535.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.397.500.000</b>	<b>-</b>

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.478.899.862	-	15.902.266.578	-
	<b>9.478.899.862</b>	<b>-</b>	<b>15.902.266.578</b>	<b>-</b>

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	100.750.000	1.973.980.027	42.000.000	226.210.000	2.342.940.027
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.763.344.300)	-	-	(1.763.344.300)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>100.750.000</b>	<b>210.635.727</b>	<b>42.000.000</b>	<b>226.210.000</b>	<b>579.595.727</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	100.750.000	1.973.980.027	42.000.000	226.210.000	2.342.940.027
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.763.344.300)	-	-	(1.763.344.300)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>100.750.000</b>	<b>210.635.727</b>	<b>42.000.000</b>	<b>226.210.000</b>	<b>579.595.727</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-

Trong đó

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 579.595.727 VND

**11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	9.145.500.000	1.112.015.324	10.257.515.324
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.145.500.000</b>	<b>1.112.015.324</b>	<b>10.257.515.324</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	1.112.015.324	1.112.015.324
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>1.112.015.324</b>	<b>1.112.015.324</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	9.145.500.000	-	9.145.500.000
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>9.145.500.000</b>	<b>-</b>	<b>9.145.500.000</b>

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại cho thuê tại quốc lộ số 13, phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh.



12 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (*)	-	-	62.235.035.868	34.557.621.533	27.677.414.335	27.677.414.335
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sài Gòn	7.848.458.576	7.848.458.576	-	7.848.458.576	-	-
	<u>7.848.458.576</u>	<u>7.848.458.576</u>	<u>62.235.035.868</u>	<u>42.406.080.109</u>	<u>27.677.414.335</u>	<u>27.677.414.335</u>

(\*) Số dư nợ giao dịch ký quỹ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt theo Hợp đồng ký quỹ số 01/2016/HDKQ/ĐOCS-VDSC ngày 05/07/2016.

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.769.204.997	2.769.204.997	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	29.778.437.940	2.127.285.663	29.948.317.919	-	1.957.405.684
- Thuế thu nhập cá nhân	-	669.676.200	411.604.623	1.059.903.800	-	21.377.023
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	73.299.987	73.299.987	-	-
	-	<b>30.448.114.140</b>	<b>5.384.395.270</b>	<b>33.853.726.703</b>	-	<b>1.978.782.707</b>

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



**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Thiên Phương	4.860.580.680	4.860.580.680	-	-
- Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia	-	-	5.048.896.492	5.048.896.492
- Phải trả các đối tượng khác	1.670.403.000	1.670.403.000	8.944.655.472	8.944.655.472
	<b>6.530.983.680</b>	<b>6.530.983.680</b>	<b>13.993.551.964</b>	<b>13.993.551.964</b>

**15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Ban Quản Lý Dự Án T30	2.263.776.000	8.239.539.000
- Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Quận 10	2.947.255.614	7.168.000.000
- Các khách hàng khác	3.901.205.668	4.430.607.762
	<b>9.112.237.282</b>	<b>19.838.146.762</b>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	60.000.000	60.000.000
- Phải trả các tổ chức khác lãi vay ngắn hạn	1.697.894.020	7.177.486.314
- Phải trả các đội chỉ phí ứng thực hiện công trình chưa quyết toán	40.811.008.045	25.744.779.954
- Phải trả Tổng Công ty Cao su Đồng Nai tiền đền bù thanh lý cây cao su dự án KDC Thị Trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom	1.500.000.000	1.500.000.000
- Phải trả vốn góp đầu tư dự án 381 Bến Chương Dương cho các cổ đông	12.853.313.880	13.460.114.595
- Phải trả Công ty TNHH Cảnh Sông	-	40.809.857.862
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	404.208.595
	<b>56.922.215.945</b>	<b>89.156.447.320</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận góp vốn đầu tư dài hạn	35.673.000.000	45.170.500.000
+ Phải trả về nhận góp vốn Dự án Làng biệt thự ven sông Quận 9	21.500.000.000	26.637.500.000
- Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	11.250.000.000	11.250.000.000
- Ông Nguyễn Phi Hùng	6.750.000.000	6.750.000.000
- Bà Hồ Thị Swong	-	3.750.000.000
- Các đối tượng khác	3.500.000.000	4.887.500.000
+ Các dự án khác	14.173.000.000	18.533.000.000
- Phải trả thuế GTGT đầu vào của đội chờ quyết toán (*)	21.614.261.631	11.638.065.358
	<b>57.287.261.631</b>	<b>56.808.565.358</b>

(\*) Đối với các khoản tiền thuế GTGT đầu vào của các đội quyết toán, Ban Tổng Giám đốc sẽ phê duyệt quyết toán cho các Đội thi công khoản tiền thuế GTGT đầu vào tương ứng khi được Cơ quan Thuế quyết toán thuế.

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Công	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Số dư đầu năm trước	53.000.620.000		7.313.274.170		566.470.753		5.982.247.090		66.862.612.013	
Lãi trong năm	-		-		-		109.868.279.387		109.868.279.387	
Tạm trích lập Quỹ đầu tư phát triển trên lợi nhuận năm 2016	-		-		1.098.682.794		(1.098.682.794)		-	
Tạm trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận năm 2016	-		-		-		(3.296.048.382)		(3.296.048.382)	
Chi trả cổ tức năm trước	-		-		-		(4.770.055.800)		(4.770.055.800)	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>53.000.620.000</b>		<b>7.313.274.170</b>		<b>1.665.153.547</b>		<b>106.685.739.501</b>		<b>168.664.787.218</b>	
Lãi trong năm	-		-		-		6.723.784.634		6.723.784.634	
Tạm trích lập Quỹ đầu tư phát triển trên lợi nhuận năm 2017	-		-		336.189.229		(336.189.229)		-	
Tạm trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận năm 2017	-		-		-		(1.008.567.695)		(1.008.567.695)	
Chi trả cổ tức năm trước	-		-		-		(5.300.062.000)		(5.300.062.000)	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>53.000.620.000</b>		<b>7.313.274.170</b>		<b>2.001.342.776</b>		<b>106.764.705.211</b>		<b>169.079.942.157</b>	

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/NQ-ĐHCD ngày 28/06/2017 về việc phân phối lợi nhuận còn lại năm 2016 và kế hoạch phân phối quỹ từ lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ		Số tiền	
	%		VND	
Lợi nhuận năm 2016 còn lại			106.685.739.501	
Lợi nhuận sau thuế năm 2017	100,00%		6.723.784.634	
Cộng lợi nhuận phân phối			113.409.524.135	
Trích 5% Quỹ đầu tư phát triển từ LN sau thuế 2017	5,00%		336.189.229	
Trích 15% quỹ khen thưởng phúc lợi từ LN sau thuế 2017	15,00%		1.008.567.695	
Chia cổ tức (10%/vốn điều lệ) từ lợi nhuận còn lại 31/12/2016			5.300.062.000	
Lợi nhuận chưa phân phối			106.764.705.211	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND
- Ông Nguyễn Duy Anh	30,80	16.326.000.000	30,80	16.326.000.000
- Ông Phạm Văn Khương	24,94	13.216.500.000	24,94	13.216.500.000
- Cổ đông khác	44,26	23.458.120.000	44,26	23.458.120.000
	<b>100</b>	<b>53.000.620.000</b>	<b>100</b>	<b>53.000.620.000</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	53.000.620.000	53.000.620.000
- Vốn góp cuối năm	53.000.620.000	53.000.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	5.300.062.000	4.770.055.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.300.062	5.300.062
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	5.300.062	5.300.062
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	5.300.062	5.300.062

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.001.342.776	1.665.153.547
	<b>2.001.342.776</b>	<b>1.665.153.547</b>

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	450.454.545	691.862.695
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	820.000.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	139.220.394.651	77.778.805.583
- Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm	139.220.394.651	77.778.805.583
- Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính	215.878.144.070	113.557.159.421
	<b>139.670.849.196</b>	<b>898.470.668.278</b>

**19 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Giảm giá hàng bán	807.641.531	2.337.663.581
	<b>807.641.531</b>	<b>2.337.663.581</b>

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	-	308.862.354
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	671.107.810.298
Giá vốn hoạt động xây dựng	132.231.097.505	73.050.477.884
	<b>132.231.097.505</b>	<b>744.467.150.536</b>

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	855.413.614	4.366.705.277
Lãi chậm thanh toán của Công ty TNHH Cảnh Sóng	-	323.303.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	747.764.021	1.789.247.004
Lãi đầu tư trái phiếu	1.610.000.000	14.625.416.667
Lãi đầu tư kinh doanh chứng khoán	3.227.038.379	-
Lãi đầu tư theo Hợp đồng liên kết với Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt	11.952.000.000	1.541.111.111
	<b>18.392.216.014</b>	<b>22.645.783.559</b>

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	20.175.834	1.650.873.792
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	4.760.189.300	-
Chi phí tài chính khác	151.436.000	(25.700.000)
	<b>4.931.801.134</b>	<b>1.625.173.792</b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	104.335.529	209.295.148
Chi phí nhân công	3.074.736.213	3.256.426.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	29.123.046
Dự phòng phải thu khó đòi	5.137.500.000	3.191.598.277
Thuế, phí, lệ phí	26.763.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.178.475.914	1.870.709.482
Chi phí khác bằng tiền	2.007.763.808	469.200.758
	<b>11.529.574.464</b>	<b>9.029.353.276</b>

**24 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập từ điều chỉnh giảm khoản truy thu, phạt thuế	-	1.396.001.423
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	122.727.273	-
	<b>122.727.273</b>	<b>1.396.001.423</b>

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá trị đền bù hợp đồng mua căn hộ	-	25.384.778.340
Các khoản bị phạt	-	21.616.408
Chi phí khác	4.487.531	-
	<b>4.487.531</b>	<b>25.406.394.748</b>

**26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	8.681.190.318	(9.245.472.375)
Các khoản điều chỉnh tăng	13.298.697.365	985.625.557
Các khoản điều chỉnh giảm	(12.192.859.266)	(3.185.248.427)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	9.787.028.417	(11.445.095.245)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>1.957.405.684</b>	<b>-</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	169.879.979	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	2.321.563.563
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(169.879.979)	(2.321.563.563)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>1.957.405.684</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	148.892.189.702
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	148.892.189.702
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>29.778.437.940</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	29.778.437.940	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(29.778.437.940)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>29.778.437.940</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.957.405.684	29.778.437.940
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.957.405.684</b>	<b>29.778.437.940</b>

105  
 H  
 T  
 Y  
 T  
 Ế  
 M  
 :  
 S  
 C  
 H  
 O

## 27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.723.784.634	109.868.279.387
Các khoản điều chỉnh	(1.008.567.695)	(3.296.048.382)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	<i>(1.008.567.695)</i>	<i>(3.296.048.382)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5.715.216.939	106.572.231.005
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	5.300.062	5.300.062
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.078</b>	<b>20.108</b>

Công ty tạm phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch phân phối quỹ từ lợi nhuận năm 2017 đã được Đại hội cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 28/06/2017.

## 28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	83.644.495.821	66.423.538.176
Chi phí nhân công	23.033.606.213	14.838.086.565
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	29.123.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.311.442.914	3.184.573.118
Chi phí khác bằng tiền	7.551.396.669	796.357.164
	<b>137.540.941.617</b>	<b>85.271.678.069</b>

## 29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.363.050.129	-	20.156.134.123	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	124.182.717.770	(11.535.000.000)	92.398.135.815	(6.397.500.000)
Các khoản cho vay	88.242.601.432	-	232.180.037.242	-
Đầu tư ngắn hạn	68.530.221.900	(4.760.189.300)	625.700.000	-
Đầu tư dài hạn	6.745.660.000	-	11.925.660.000	-
	<b>318.064.251.231</b>	<b>(16.295.189.300)</b>	<b>357.285.667.180</b>	<b>(6.397.500.000)</b>
			Giá trị ghi sổ kế toán	
			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			27.677.414.335	7.848.458.576
Phải trả người bán, phải trả khác			120.740.461.256	159.958.564.642
			<b>148.417.875.591</b>	<b>167.807.023.218</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu 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 giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	68.530.221.900	-	-	68.530.221.900
	<b>68.530.221.900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.530.221.900</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	625.700.000	-	-	625.700.000
Đầu tư dài hạn	-	1.080.000.000	-	1.080.000.000
	<b>625.700.000</b>	<b>1.080.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.705.700.000</b>

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### 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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.363.050.129	-	-	30.363.050.129
Phải thu khách hàng, phải thu khác	112.647.717.770	-	-	112.647.717.770
Các khoản cho vay	88.242.601.432	-	-	88.242.601.432
Đầu tư ngắn hạn	63.770.032.600	-	-	63.770.032.600
Đầu tư dài hạn	-	6.745.660.000	-	6.745.660.000
	<b>295.023.401.931</b>	<b>6.745.660.000</b>	-	<b>301.769.061.931</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.156.134.123	-	-	20.156.134.123
Phải thu khách hàng, phải thu khác	76.619.897.065	9.380.738.750	-	86.000.635.815
Các khoản cho vay	232.180.037.242	-	-	232.180.037.242
Đầu tư ngắn hạn	625.700.000	-	-	625.700.000
Đầu tư dài hạn	-	11.925.660.000	-	11.925.660.000
	<b>329.581.768.430</b>	<b>21.306.398.750</b>	-	<b>350.888.167.180</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở đồng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	27.677.414.335	-	-	27.677.414.335
Phải trả người bán, phải trả khác	63.453.199.625	57.287.261.631	-	120.740.461.256
	<b>91.130.613.960</b>	<b>57.287.261.631</b>	-	<b>148.417.875.591</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	7.848.458.576	-	-	7.848.458.576
Phải trả người bán, phải trả khác	103.149.999.284	56.808.565.358	-	159.958.564.642
	<b>110.998.457.860</b>	<b>56.808.565.358</b>	-	<b>167.807.023.218</b>

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

**30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	62.235.035.868	19.108.190.097
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	42.406.080.109	46.867.142.425



### 31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết số 04/NQ-HD9QT ngày 04/12/2017 của Hội Đồng Quản Trị, từ ngày 08/01/2018 đến 23/01/2017 Công ty đã thực hiện mua lại 450.000 cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ với giá giao dịch bình quân là 34.300 đồng/cổ phiếu.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 32 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	138.412.753.120	-	450.454.545	138.863.207.665
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>6.181.655.615</b>	<b>-</b>	<b>450.454.545</b>	<b>6.632.110.160</b>
Tài sản bộ phận	330.803.378.714	-	1.076.576.270	331.879.954.984
<b>Tổng tài sản</b>	<b>330.803.378.714</b>	<b>-</b>	<b>1.076.576.270</b>	<b>331.879.954.984</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	162.271.910.337	-	528.102.490	162.800.012.827
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>162.271.910.337</b>	<b>-</b>	<b>528.102.490</b>	<b>162.800.012.827</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp chủ yếu phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 33 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và sổ dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
<b>Nhận trả tiền vay</b>			
- Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc	-	9.774.193.548
- Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	92.000.000	5.120.000.000
- Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	-	4.709.677.419
<b>Hoàn trả vốn đầu tư hộ</b>			
- Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc	-	19.782.622.193
- Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	200.000.000	10.750.000.000
- Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	200.000.000	9.897.500.000

Sổ dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
<b>Phải thu tiền cho vay</b>			
- Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	-	92.000.000
<b>Phải trả về nhận vốn đầu tư hộ</b>			
- Ông Trần Xuân Chương	Tổng Giám đốc	11.719.314.595	11.719.314.595
- Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	80.000.000	280.000.000
- Ông Nguyễn Mai Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	640.000.000	840.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Thu nhập Tổng Giám đốc	328.800.000	441.676.799
- Thu nhập Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	596.400.000	798.286.752

#### 34 . 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 Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



Dương Thùy Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Khánh Hoàng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Xuân Chương

