BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 28 tháng 7 năm 2017 về việc thay đổi loại giấy tờ chứng thực cá nhân của người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: THANG LOI REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: THANG LOI REAL ESTATE., JSC.

Trụ sở chính: Số 340, đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Thành viên
Bà	Đào Thị Thảo Uyên	Thành viên
Ông	Loan Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/04/2019 theo NQ số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Long Thành	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Thanh Quyền	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Ngọc Hân	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 12/06/2019 theo QĐ số 13/2019/QĐ-TGĐ)
Ông	Phan Minh Hoàng	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 12/06/2019 theo QĐ số 14/2019/QĐ-HĐQT)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng: (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là:

Ông	Dương Long Thành	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM.(AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính 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 và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI

Dương Long Thành

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing And Informatic Services Company Limited
Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City
Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines) Fax: (84.28) 3834 2957
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

Số: C1018408-R17/AISC-DN5 **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gởi : **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THẮNG LỢI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thắng Lợi** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 16 tháng 09 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, 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 Địa Ốc Thắng Lợi** 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.

Branch in Ha Noi: 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi Tel : (84.24) 3782 0045 Fax : (84.24) 3782 0048 Email: hanoi@aisc.com.vn
Branch in Da Nang: 350 Hai Phong St., Thanh Khe Dist., Da Nang City Tel : (84.236) 3747 619 Fax : (84.236) 3747 620 Email: danang@aisc.com.vn
Representative in Can Tho: P9019 - A 200 Nguyen Hien St.,Ninh Kieu Dist.,Can Tho City Tel : (84.28) 3832 9129 Fax : (84.28) 3834 2957 Email: cantho@aisc.com.vn
Representative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong Tel : (84.24) 3782 0045 Fax : (84.24) 3782 0048 Email: haiphong@aisc.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của **Công ty Cổ Phần Địa Ốc Thắng Lợi** cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được kiểm toán.

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC	**KIỂM TOÁN VIÊN**
PHẠM VĂN VINH	**LÊ HÙNG DŨNG**
Số Giấy CNĐKHNKT: 0112-2018-005-1	*Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2015-05-1*
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp	*Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**137.979.033.552**	**75.245.229.225**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.697.993.488**	**19.087.433.923**
1. Tiền	111	V.1	1.697.993.488	19.087.433.923
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**75.397.811.725**	**28.478.428.408**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	11.379.132.328	10.484.780.700
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	23.934.359.016	2.392.470.600
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	40.084.320.381	15.601.177.108
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**60.841.334.071**	**20.323.877.190**
1. Hàng tồn kho	141	V.5	60.841.334.071	20.323.877.190
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**41.894.268**	**7.355.489.704**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	41.894.268	7.355.300.236
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11b	-	189.468
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**95.268.025.207**	**9.394.650.292**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**91.859.811.742**	**6.830.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	91.859.811.742	6.830.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**3.097.857.303**	**1.711.053.540**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.953.357.303	1.515.553.540
- Nguyên giá	*222*		*3.773.817.237*	*1.897.072.728*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(820.459.934)*	*(381.519.188)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	144.500.000	195.500.000
- Nguyên giá	*228*		*204.000.000*	*204.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(59.500.000)*	*(8.500.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	**510.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	510.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**310.356.162**	**343.596.752**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	310.356.162	343.596.752
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**233.247.058.759**	**84.639.879.517**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**111.099.808.238**	**57.560.930.974**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**111.099.808.238**	**57.560.930.974**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.9	53.352.870.792	21.223.233.682
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	30.916.249.925	29.516.498.205
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11a	728.837.502	255.563.146
4. Phải trả người lao động	314		1.178.063.662	1.184.963.050
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	411.875.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	19.923.786.357	106.797.891
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	5.000.000.000	4.862.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**122.147.250.521**	**27.078.948.543**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.14**	**122.147.250.521**	**27.078.948.543**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.147.250.521	(2.921.051.457)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.921.051.457)	(4.390.129.622)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.068.301.978	1.469.078.165
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**233.247.058.759**	**84.639.879.517**

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thùy Trang	Phan Minh Hoàng	Dương Long Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	82.512.053.612	72.117.601.787
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.718.363.634	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	77.793.689.978	72.117.601.787
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	27.552.470.564	58.315.163.119
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**50.241.219.414**	**13.802.438.668**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	32.147.627	33.873.470
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	177.611.727	235.557.884
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*177.611.727*	*235.557.884*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	33.803.564.366	4.974.663.414
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	10.728.964.962	6.854.497.747
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**5.563.225.986**	**1.771.593.093**
11. Thu nhập khác	31	VI.8	769.277.911	392.100.297
12. Chi phí khác	32	VI.9	11.026.182	306.888.287
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**758.251.729**	**85.212.010**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**6.321.477.715**	**1.856.805.103**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	1.253.175.737	387.726.938
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**5.068.301.978**	**1.469.078.165**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.12**	**644**	**647**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.12**	**644**	**647**

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thùy Trang	Phan Minh Hoàng	Dương Long Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**6.321.477.715**	**1.856.805.103**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.6,7	489.940.746	165.597.980
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.414.476.394)	(34.763.598)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	177.611.727	235.557.884
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**4.574.553.794**	**2.223.197.369**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(131.706.865.082)	(20.008.347.861)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(40.517.456.881)	(13.606.293.790)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		53.236.842.231	49.365.527.049
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		7.346.646.558	(7.159.935.174)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(177.611.727)	(235.557.884)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.089.140.704)	(439.065.410)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(108.333.031.811)**	**10.139.524.299**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.876.744.509)	(754.545.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.000.000.000)	(6.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.140.188.258	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(510.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		510.000.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32.147.627	34.763.598
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**805.591.376**	**(7.229.781.857)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		90.000.000.000	12.823.196.625
2. Tiền trả lại 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	VII.3	5.738.000.000	4.862.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(5.600.000.000)	(3.315.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**90.138.000.000**	**14.370.196.625**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(17.389.440.435)**	**17.279.939.067**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**19.087.433.923**	**1.807.494.856**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**1.697.993.488**	**19.087.433.923**

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thùy Trang	Phan Minh Hoàng	Dương Long Thành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), tên cũ là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nhà Việt Đất Việt, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310151834, đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 28 tháng 7 năm 2017 về việc thay đổi loại giấy tờ chứng thực cá nhân của người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Trụ sở chính: Số 340, đường Cộng Hòa, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2017: 197 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 206 nhân viên)

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ): (tiếp theo)

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*6 năm*

5. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

5.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Công ty ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Công ty phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.
Đối với TSCĐ, BĐSĐT khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên, Công ty không ghi giảm tài sản trên báo cáo tài chính mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

5.2 BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ; chi phí lương, thưởng nhân viên.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".
Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí phải trả về tiền lương nghỉ phép... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí đi vay vốn.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tại Công ty là 20%.

16. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

17. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

18. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
Tiền	**1.697.993.488**	**19.087.433.923**
Tiền mặt	825.153.241	2.117.137.957
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	872.840.247	16.970.295.966
Cộng	**1.697.993.488**	**19.087.433.923**

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**11.379.132.328**	-	**10.484.780.700**	-
Khách hàng trong nước	**11.379.132.328**	-	**10.484.780.700**	-
Cty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	1.050.900.000	-	5.526.900.000	-
Cty CP Đầu Tư Và Kinh Doanh Nhà Phước Thái	6.657.610.810	-	-	-
Các khách hàng khác	3.670.621.518	-	4.957.880.700	-
Cộng	**11.379.132.328**	-	**10.484.780.700**	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Cty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	1.050.900.000	-	5.526.900.000	-
Cộng	**1.050.900.000**	-	**5.526.900.000**	-

3. Trả trước cho người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**23.934.359.016**	-	**2.392.470.600**	-
Nhà cung cấp trong nước	**23.934.359.016**	-	**2.392.470.600**	-
Cty CP ĐT Và PT DA Hạ Tầng Thái Bình Dương	599.150.000	-	1.951.210.000	-
Cty TNHH ĐT Và XD Phúc Long	8.445.092.169	-	-	-
Trần Đặng Phương Linh (*)	13.200.000.000	-	-	-
Nhà cung cấp khác	1.690.116.847	-	441.260.600	-
Cộng	**23.934.359.016**	-	**2.392.470.600**	-

(*) Đây là khoản đặt cọc liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi và bà Trần Đặng Phương Linh để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 66.000 m2 tại xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Phải thu khác	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**40.084.320.381**	**-**	**15.601.177.108**	**-**
Tạm ứng	35.845.052.501	-	2.086.677.108	-
(*) *Ông Trương Trần Thế Vinh*	*8.450.000.000*	-	-	-
(*) *Ông Phạm Văn Bình*	*9.250.000.000*	-	-	-
(*) *Ông La Đặng Thành Nhân*	*5.500.000.000*	-	-	-
(*) *Ông Đoàn Hiếu Nhân*	*7.600.000.000*	-	-	-
(*) *Ông Nguyễn Đức Thắng*	*5.000.000.000*	-	-	-
Các đối tượng khác	*45.052.501*	-	*2.086.677.108*	-
Phải thu khác	4.239.267.880	-	13.514.500.000	-
Cty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	*1.326.089.113*	-	*3.500.000.000*	-
Cty CP Đầu Tư Thắng Lợi Group	*525.150.000*	-	-	-
Ông Phạm Văn Hoan	-	-	*10.000.000.000*	-
Bà Đào Thị Thảo Uyên	*2.382.328.767*	-	-	-
Các đối tượng khác	*5.700.000*	-	*14.500.000*	-
b. Dài hạn	**91.859.811.742**	**-**	**6.830.000.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	-	-	830.000.000	-
Công ty Đầu Tư Thương Mại Việt Úc	3.859.811.742	-	6.000.000.000	-
(**) Bà Đào Thị Thảo Uyên	88.000.000.000	-	-	-
Cộng	**131.944.132.123**	**-**	**22.431.177.108**	**-**

(*) Tạm ứng cho các Giám đốc sàn giao dịch bất động sản theo quyết định số 210/QĐ-TGĐ ngày 09/10/2017 nhằm thực hiện các giao dịch mua bán bất động sản và chi tiền hoa hồng môi giới cho các nhân viên kinh doanh.

(**) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTDT-2017 ngày 03/04//2017, Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi đã thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với bà Đào Thị Thảo Uyên (cá nhân là bên liên quan) với số tiền hợp tác đầu tư là 88 tỷ đồng trong thời gian 03 năm kể từ ngày thực tế đầu tư. Theo đó, Công ty Cổ phần Địa Ốc Thắng Lợi đã giao cho bà Đào Thị Thảo Uyên làm đại diện tìm kiếm, thương thảo và sử dụng vốn góp để thực hiện đầu tư vào quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty tại địa bàn xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Quỹ đất sau khi thực hiện đầu tư sẽ được ưu tiên chuyển nhượng cho Công ty trên cơ sở thỏa thuận và đảm bảo lợi ích cho các bên tham gia. Tài sản đảm bảo để thực hiện cho hợp đồng hợp tác đầu tư này bao gồm các Quyền sử dụng đất được hình thành từ vốn đầu tư.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, quỹ đất hình thành từ vốn đầu tư nêu trên chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư. Do vậy, với mục tiêu tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư và kinh doanh, Công ty đã thống nhất thu hồi toàn bộ số tiền đã đầu tư cho bà Đào Thị Thảo Uyên theo các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác đầu tư và Công ty đã sử dụng số vốn này để đầu tư vào dự án Galaxy Hải Sơn tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Tạm ứng Dương Long Thành	-	-	1.623.196.625	-
Cty CP Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	1.326.089.113	-	3.500.000.000	-
Cty CP Đầu Tư Thắng Lợi Group	525.150.000	-	-	-
Bà Đào Thị Thảo Uyên	90.382.328.767	-	-	-
Cộng	**92.233.567.880**	-	**5.123.196.625**	-

5. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	35.181.818	-	-	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	47.025.525.208	-	-	-
Hàng hoá bất động sản	13.780.627.045	-	20.323.877.190	-
Cộng	**60.841.334.071**	-	**20.323.877.190**	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 5,2 tỷ đồng.

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng của dự án khu Đô thị Thương mại Riverside Market, thị trấn Cần Đước, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.897.072.728	**1.897.072.728**
Mua trong năm	*1.876.744.509*	**1.876.744.509**
Số dư cuối năm	3.773.817.237	**3.773.817.237**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	381.519.188	**381.519.188**
Khấu hao trong năm	*438.940.746*	**438.940.746**
Số dư cuối năm	820.459.934	**820.459.934**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	1.515.553.540	**1.515.553.540**
Số dư cuối năm	2.953.357.303	**2.953.357.303**

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

7. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	204.000.000	**204.000.000**
Số dư cuối năm	204.000.000	**204.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	8.500.000	**8.500.000**
Khấu hao trong năm	*51.000.000*	**51.000.000**
Số dư cuối năm	59.500.000	**59.500.000**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	195.500.000	**195.500.000**
Số dư cuối năm	144.500.000	**144.500.000**

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Không phát sinh.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

8. Chi phí trả trước	**31/12/2017**	**01/01/2017**
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**41.894.268**	**7.355.300.236**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.894.268	55.300.236
Chi phí trả trước khác	-	7.300.000.000
b. Chi phí trả trước dài hạn	**310.356.162**	**343.596.752**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	310.356.162	343.596.752
Cộng	**352.250.430**	**7.698.896.988**

9. Phải trả người bán	**31/12/2017**		**01/01/2017**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Ngắn hạn	**53.352.870.792**	**53.352.870.792**	**21.223.233.682**	**21.223.233.682**
Nhà cung cấp trong nước	**53.352.870.792**	**53.352.870.792**	**21.223.233.682**	**21.223.233.682**
Cty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	15.562.780.137	15.562.780.137	20.807.420.800	20.807.420.800
Cty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Và Hạ Tầng - TKV	37.600.000.000	37.600.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	190.090.655	190.090.655	415.812.882	415.812.882
Cộng	**53.352.870.792**	**53.352.870.792**	**21.223.233.682**	**21.223.233.682**

10. Người mua trả tiền trước	**31/12/2017**	**01/01/2017**
Ngắn hạn	**30.916.249.925**	**29.516.498.205**
Ngô Thị Nga	-	3.040.831.250
Phạm Như Sinh	2.339.385.000	2.217.915.750
Các đối tượng khác	28.576.864.925	24.257.751.205
Cộng	**30.916.249.925**	**29.516.498.205**

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	45.491.815	2.530.292.335	2.130.865.764	444.918.386
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.253.175.737	1.089.140.704	164.035.033
Thuế thu nhập cá nhân	210.071.331	323.524.813	413.712.061	119.884.083
Cộng	**255.563.146**	**4.106.992.885**	**3.633.718.529**	**728.837.502**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	189.468	189.468	-	-
Cộng	**189.468**	**189.468**	**-**	**-**

12. Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	20.010.000	-
Kinh phí công đoàn	36.499.015	9.316.235
Các khoản bảo hiểm	58.519.837	88.920.656
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	650.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.158.757.505	8.561.000
- Mượn tiền ông Dương Long Thành	*3.290.000.000*	-
- Khách hàng ký gửi	*943.047.000*	-
- Sản phẩm ký gửi	*14.622.089.000*	-
- Phải trả khác	*303.621.505*	*8.561.000*
Cộng	**19.923.786.357**	**106.797.891**
b. Phải trả bên liên quan		
Ông Dương Long Thành	3.290.000.000	-
Cộng	**3.290.000.000**	**-**

13. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**4.862.000.000**	**4.862.000.000**
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN. Tân Bình	5.000.000.000	5.000.000.000	4.862.000.000	4.862.000.000
Cộng	**5.000.000.000**	**5.000.000.000**	**4.862.000.000**	**4.862.000.000**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN. Tân Bình gồm có các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số LD1730300303 ngày 30/10/2017. Hạn mức vay: 5 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất vay: 9,7%/năm. Số dư cuối năm: 5 tỷ đồng. Hình thức bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 6974; 6975; 6976; 6977, Tờ bản đồ số 1, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Tổng giá trị: 7.332.000.000 đồng.

14. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**17.176.803.375**	**(4.305.385.014)**	**12.871.418.361**
Tăng vốn	12.823.196.625	-	**12.823.196.625**
Lợi nhuận	-	1.469.078.165	**1.469.078.165**
Tăng thuế TNDN, GTGT phải nộp theo quyết toán với cơ quan thuế	-	(84.744.608)	**(84.744.608)**
Số dư cuối năm trước	**30.000.000.000**	**(2.921.051.457)**	**27.078.948.543**
Số dư đầu năm nay	**30.000.000.000**	**(2.921.051.457)**	**27.078.948.543**
Tăng vốn	90.000.000.000	-	**90.000.000.000**
Lợi nhuận	-	5.068.301.978	**5.068.301.978**
Số dư cuối năm nay	**120.000.000.000**	**2.147.250.521**	**122.147.250.521**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2017	01/01/2017
Ông Dương Long Thành	98,250%	117.900.000.000	29.850.000.000
Bà Đào Thị Thảo Uyên	1,667%	2.000.000.000	100.000.000
Ông Phạm Quang Huy	0,083%	100.000.000	50.000.000
Cộng	**100,00%**	**120.000.000.000**	**30.000.000.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*30.000.000.000*	*17.176.803.375*
Vốn góp tăng trong năm	*90.000.000.000*	*12.823.196.625*
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	*120.000.000.000*	*30.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2017**	**Năm 2016**
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	42.495.242.805	65.346.184.738
Doanh thu môi giới bất động sản	37.617.209.312	6.771.417.049
Doanh thu khác	17.272.728	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh	2.382.328.767	-
Cộng	**82.512.053.612**	**72.117.601.787**

b. Doanh thu đối với các bên liên quan	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	8.636.364	5.539.127.479
Cộng	**8.636.364**	**5.539.127.479**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Hàng bán bị trả lại	4.718.363.634	-
Cộng	**4.718.363.634**	**-**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	37.776.879.171	65.346.184.738
Doanh thu thuần môi giới bất động sản	37.617.209.312	6.771.417.049
Doanh thu khác	17.272.728	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh	2.382.328.767	-
Cộng	**77.793.689.978**	**72.117.601.787**

4. Giá vốn hàng bán	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	27.535.197.836	57.039.144.047
Giá vốn môi giới bất động sản	-	1.276.019.072
Giá vốn khác	17.272.728	-
Cộng	**27.552.470.564**	**58.315.163.119**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Lãi tiền gửi ngân hàng	32.147.627	33.873.470
Cộng	**32.147.627**	**33.873.470**

6. Chi phí tài chính	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Lãi tiền vay	177.611.727	235.557.884
Cộng	**177.611.727**	**235.557.884**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm 2017**	**Năm 2016**
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	10.481.395.685	1.309.798.172
Chi phí vật liệu, bao bì	421.365	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.966.662	4.081.818
Chi phí khấu hao TSCĐ	158.424.240	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.675.068.717	3.251.884.790
Chi phí bằng tiền khác	15.482.287.697	408.898.634
Cộng	**33.803.564.366**	**4.974.663.414**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.969.959.353	1.590.922.410
Chi phí vật liệu, bao bì	-	18.480.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	148.605.782	689.221.123
Chi phí khấu hao TSCĐ	650.820.843	273.931.309
Thuế, phí, lệ phí	35.763.439	55.192.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.398.921.304	3.836.337.101
Chi phí bằng tiền khác	2.524.894.241	390.413.598
Cộng	**10.728.964.962**	**6.854.497.747**

8. Thu nhập khác	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	275.000.000
Tiền phạt thu được	26.580.656	11.462.050
Các khoản khác	742.697.255	105.638.247
Cộng	**769.277.911**	**392.100.297**

9. Chi phí khác	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	291.666.671
Các khoản bị phạt	10.836.582	15.204.376
Các khoản khác	189.600	17.240
Cộng	**11.026.182**	**306.888.287**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Chi phí xây dựng và giá trị đất	27.229.327.226	52.106.369.216
Chi phí nhân công	15.451.355.038	6.286.667.468
Chi phí khấu hao tài sản cố định	489.940.746	273.931.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.073.990.021	9.698.270.508
Chi phí khác bằng tiền	18.521.082.524	1.779.085.779
Cộng	**71.765.695.555**	**70.144.324.280**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Năm 2017**	**Năm 2016**
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**6.321.477.715**	**1.856.805.103**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**(55.599.029)**	**15.204.376**
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.026.182	15.204.376
Các khoản chi không được trừ	*11.026.182*	*15.204.376*
- Các khoản điều chỉnh giảm	**(66.625.211)**	-
Chuyển lỗ năm 2016	*(66.625.211)*	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**6.265.878.686**	**1.872.009.479**
4. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	**1.036.313.726**	**(66.625.211)**
5. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (3-4)	**5.229.564.960**	**1.938.634.690**
6. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	**20%**	**20%**
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.253.175.737**	**387.726.938**

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**Năm 2017**	**Năm 2016**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**5.068.301.978**	**1.469.078.165**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**5.068.301.978**	**1.469.078.165**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.864.595	2.270.510
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**644**	**647**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**644**	**647**

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

13.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Năm nay		
VND	+200	(66.040.130)
	-200	66.040.130
Năm trước		
VND	+100	142.254.339
	-100	(142.254.339)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

13.2 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 khách hàng 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 sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và 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.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

13.3 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 lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để 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 theo cơ sở chưa được chiết khấu:

13.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
Phải trả người bán	53.352.870.792	-	-	53.352.870.792
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác.	19.808.757.505	-	-	19.808.757.505
Cộng	**78.161.628.297**	**-**	**-**	**78.161.628.297**
Ngày 31 tháng 12 năm 2016				
Các khoản vay và nợ	4.862.000.000	-	-	4.862.000.000
Phải trả người bán	21.223.233.682	-	-	21.223.233.682
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác.	8.561.000	-	-	8.561.000
Cộng	**26.093.794.682**	**-**	**-**	**26.093.794.682**

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.13 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đang nắm giữ các quyền sử đất của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 để đảm bảo cho các khoản hợp tác đầu tư (Thuyết minh số V.4 - Phải thu khác).

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 32)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. **Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:** Không phát sinh.

2. **Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:** Không phát sinh.

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	5.000.000.000	4.862.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(5.600.000.000)	(3.315.000.000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin tài chính nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán phải có thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Global Land	Công ty liên quan	Bán hàng hóa	8.636.364	1.050.900.000
		Cho mượn tiền	-	1.326.089.113
		Phí môi giới	2.376.523.264	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thắng Lợi Group	Đồng Chủ tịch HĐQT	Thanh toán hộ	2.875.150.000	525.150.000
		Phí môi giới	8.372.752.142	1.000.000.000
Bà Đào Thị Thảo Uyên	Thành viên HĐQT	Doanh thu ủy thác	2.382.328.767	2.382.328.767
		Hợp tác đầu tư	88.000.000.000	88.000.000.000
Ông Dương Long Thành	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	4.300.000.000	(3.290.000.000)

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2017	Năm 2016
Thành viên chủ chốt	Lương và thưởng	683.360.000	520.550.000
Cộng		**683.360.000**	**520.550.000**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản và doanh thu phát sinh chủ yếu ở tỉnh Long An. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Vì vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý cũng như báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. HCM, ngày 16 tháng 09 năm 2019

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thùy Trang	Phan Minh Hoàng	Dương Long Thành

VI.14 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	11.379.132.328	-	10.484.780.700	-	11.379.132.328	10.484.780.700
- Phải thu khác	96.099.079.622	-	20.344.500.000	-	96.099.079.622	20.344.500.000
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.697.993.488	-	19.087.433.923	-	1.697.993.488	19.087.433.923
TỔNG CỘNG	**109.176.205.438**	**-**	**49.916.714.623**	**-**	**109.176.205.438**	**49.916.714.623**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	5.000.000.000	-	4.862.000.000	-	5.000.000.000	4.862.000.000
- Phải trả người bán	53.352.870.792	-	21.223.233.682	-	53.352.870.792	21.223.233.682
- Phải trả khác	19.808.757.505	-	8.561.000	-	19.808.757.505	8.561.000
TỔNG CỘNG	**78.161.628.297**	**-**	**26.093.794.682**	**-**	**78.161.628.297**	**26.093.794.682**