

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	11 - 43



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Trần Quốc Huy	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 16/10/2017)
Ông Bùi Quang Minh	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 16/12/2017)
Ông Nguyễn Lê Đình Khánh	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 16/12/2017)
Ông Đỗ Văn Bình	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 22/6/2017)
Ông Nguyễn Hưng Bường	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 22/6/2017)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 16/10/2017)
Ông Đinh Ngọc Bình	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 16/10/2017)
Ông Hoàng Quốc Khánh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/6/2017)
Ông Trương Sỹ Minh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/6/2017)
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/6/2017)

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Đinh Ngọc Bình	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/10/2017)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/10/2017 và miễn nhiệm ngày 16/12/2017)
Ông Đinh Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/10/2017)
Ông Nguyễn Văn Hiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Quyết	Phó Tổng giám đốc
Ông Hoàng Đắc Tuấn	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Toàn	Phó Tổng giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 tổng hợp. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**



**Trần Quốc Huy**

Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018



Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2018, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

### 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Như đã trình bày tại mục V.8 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, tại ngày 31/12/2017 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 với tổng giá trị ghi nhận trên báo cáo tài chính tổng hợp khoảng 39,9 tỷ đồng. Với các tài liệu mà Công ty cung cấp, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục này và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty hay không.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

- Như đã trình bày tại mục V.18 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty đang ghi nhận một khoản dự phòng phải trả dài hạn là số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark, Phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị khoảng 12,1 tỷ đồng. Việc ghi nhận dự phòng phải trả dài hạn như trên là chưa phù hợp về thời điểm ghi nhận theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng”. Nếu ghi nhận đúng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 thì số lỗ lũy kế của Công ty tại ngày 31/12/2017 sẽ giảm đi một khoản tương ứng.
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với những khoản nợ phải thu tồn đọng từ nhiều kỳ kế toán trước vào chi phí trong kỳ với tổng giá trị khoảng 12,5 tỷ đồng mà trên thực tế phải trích lập tại thời điểm quá hạn thanh toán từ các niên độ kế toán trước theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Việc ghi nhận như trên sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh giữa các niên độ kế toán. Đồng thời với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể xác định giá trị có thể thu hồi đối với các khoản công nợ đã trích lập dự phòng cũng như không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế khác để đánh giá giá trị dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh số dư khoản mục Dự phòng phải thu khó đòi hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như đã trình bày tại thuyết minh VI.6 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, theo quyết định tại bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ với Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát thì Công ty phải bồi thường cho Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát số tiền là 15.321.794.000 đồng. Công ty đã ghi nhận số tiền phải bồi thường này vào chi phí khác trong kỳ.
- Như trình bày tại mục VIII.1b của Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 11/9/2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Vấn đề khác

- Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2016, Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận khoản nợ phải trả Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam với giá trị 13.473.299.447 đồng vào thu nhập khác do không phải thanh toán nhưng không có hồ sơ liên quan. Đến thời điểm kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, chúng tôi vẫn chưa được Công ty cung cấp các hồ sơ liên quan làm cơ sở ghi nhận khoản nợ phải trả này vào thu nhập khác.



**Phạm Ngọc Toàn**

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Nguyễn Thị Hồng Vân**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>262.913.420.028</b>	<b>391.743.502.686</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>31.063.077.516</b>	<b>5.278.068.974</b>
1 Tiền	111		3.440.077.516	5.278.068.974
2 Các khoản tương đương tiền	112		27.623.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.540.000.000</b>	-
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.03	5.540.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>172.496.515.940</b>	<b>366.356.205.121</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	18.906.984.853	8.278.707.773
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	150.723.910.906	331.660.279.127
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	43.155.055.381	57.710.847.179
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(40.289.998.700)	(31.293.628.958)
5 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		563.500	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.07	<b>40.253.088.526</b>	-
1 Hàng tồn kho	141		40.253.088.526	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.560.738.046</b>	<b>20.109.228.591</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	119.978.048	2.135.908
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.803.093.502	13.489.546.884
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	6.637.666.496	6.617.545.799
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>287.899.981.533</b>	<b>667.923.707.256</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.161.743.796</b>	-
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.02	22.161.743.796	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.244.644.750</b>	<b>1.429.036.570</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	1.244.644.750	1.429.036.570
- Nguyên giá	222		2.438.809.887	5.176.549.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.194.165.137)	(3.747.512.830)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.09	-	-
- Nguyên giá	228		110.000.000	110.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(110.000.000)	(110.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>40.212.200.366</b>	<b>411.000.651.067</b>
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.08	40.212.200.366	411.000.651.067
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.03	<b>220.767.005.492</b>	<b>223.971.313.577</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		116.112.500.000	116.112.500.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		114.496.786.168	114.496.786.168
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		26.000.000.000	26.000.000.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(35.842.280.676)	(32.637.972.591)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.514.387.129</b>	<b>31.522.706.042</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	3.462.989.005	31.451.187.221
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	51.398.124	71.518.821
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>550.813.401.561</b>	<b>1.059.667.209.942</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>332.749.981.972</b>	<b>722.238.807.822</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>320.074.850.034</b>	<b>676.216.548.963</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	103.202.070.163	81.447.626.020
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	103.593.213.535	462.489.115.951
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	238.780.668	201.004.204
4 Phải trả người lao động	314		3.711.037.266	3.891.350.197
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	46.436.039.224	31.732.793.994
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	635.030.413	-
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	62.257.428.765	67.373.408.597
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	-	29.080.000.000
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.250.000	1.250.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.675.131.938</b>	<b>46.022.258.859</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	564.008.520	834.732.612
2 Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	12.111.123.418	45.187.526.247
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>218.063.419.589</b>	<b>337.428.402.120</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>218.063.419.589</b>	<b>337.428.402.120</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		500.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.000.000.000	500.000.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		12.675.912.755	12.675.912.755
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(294.612.493.166)	(175.247.510.635)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(142.153.576.978)	(181.431.440.847)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(152.458.916.188)	6.183.930.212
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>550.813.401.561</b>	<b>1.059.667.209.942</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	552.565.744.778	270.724.092
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		552.565.744.778	270.724.092
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	639.712.771.225	558.295.082
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(87.147.026.447)	(287.570.990)
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.183.970.355	13.587.954
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	3.204.308.085	828.792.934
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.7	31.337.931.868	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	17.781.091.534	6.757.854.996
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(138.286.387.579)	(7.860.630.966)
11 Thu nhập khác	31	VI.5	1.322.630.140	14.138.085.459
12 Chi phí khác	32	VI.6	15.495.158.749	93.524.281
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(14.172.528.609)	14.044.561.178
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)	50		(152.458.916.188)	6.183.930.212
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(152.458.916.188)	6.183.930.212

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP***(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(152.458.916.188)	6.219.393.272
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		184.391.820	237.160.881
- Các khoản dự phòng	03		(20.875.725.002)	1.020.007.382
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.659.051.682)	(476.315.227)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		33.093.933.657	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(141.715.367.395)	7.000.246.308
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		169.408.149.722	27.438.830.169
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		330.535.362.175	(177.825.618.051)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(326.542.332.602)	168.874.985.239
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		27.870.356.076	(15.552.500.654)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(810.211.116)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		58.745.956.860	9.935.943.011
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(1.603.680.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.281.818.182	509.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.540.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		377.233.500	13.587.954
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.880.948.318)	(1.081.092.046)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		10.000.000.000	73.380.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(39.080.000.000)	(80.780.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.080.000.000)	(7.400.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		25.785.008.542	1.454.850.965
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.278.068.974	3.823.218.009
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	31.063.077.516	5.278.068.974

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Thị Hương Nhung

Nguyễn Xuân Việt

Trần Quốc Huy

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 43 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019968 ngày 04 tháng 10 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 21/12/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 số 0102380872 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 21 tháng 12 năm 2017 thì vốn Điều lệ của Công ty là **500.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng chẵn).

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là PVL.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; tư vấn đấu thầu);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ phục vụ đồ uống, dịch vụ ăn uống khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; chuẩn bị mặt bằng./.

Trụ sở Công ty tại: Tầng 3, tòa nhà C.E.O, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

Tùy từng lĩnh vực kinh doanh mà chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc trên 12 tháng, cụ thể:

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

- Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh khác thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

**Danh sách các công ty con:** Công ty chi đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn có trụ sở chính tại số 159A Nguyễn Xiển, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty con này là Công ty hoạt động trong lĩnh vực kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty con là 100%, quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

**Danh sách các công ty liên kết:** Công ty chi đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Viễn thông có trụ sở chính tại Số 4/A4 Đầm Trấu, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty liên kết này là vận tải đường bộ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết là 47%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

**Các đơn vị trực thuộc, hạch toán độc lập:**

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Ban Quản lý điều hành dự án CV 4	Tầng 3, tòa nhà C.E.O đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;
Sàn giao dịch Bất động sản	Tầng 3, tòa nhà C.E.O đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Chi nhánh phía Nam	Đường Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Hồ Chí Minh

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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 tổng hợp.

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng****1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và sổ dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị phụ thuộc và giữa các đơn vị phụ thuộc với nhau được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**2. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu***

**Tài sản tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

**Công nợ tài chính:** Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết******Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản phải thu dựa trên thời gian chậm thanh toán và tình hình tài chính của các đối tượng công nợ. Ban Tổng giám đốc tin tưởng việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi là thận trọng và phù hợp với các thông tin mà Công ty có được tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa bất động sản, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Tại ngày 31/12/2017, dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ chưa quyết toán được. Công ty chưa xem xét đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án này.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ****7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

Nhà cửa vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***7.2. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính.

***Chương trình phần mềm máy vi tính***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị tiền thuê nhà trả trước cho nhiều năm, chi phí hoa hồng bán căn hộ Dự án Linh Tây, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa, dự án Linh Tây và chi phí trích trước khác.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước nhiều kỳ kế toán về cho thuê một phần tầng 3 tòa nhà C.E.O và doanh thu phí quản lý toàn nhà dự án Linh Tây, được ghi nhận trên cơ sở hợp đồng, hóa đơn và chứng từ ngân hàng.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng và tiền lãi phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

***Doanh thu tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

***Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản***

Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán bất động sản được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số tiền phải nộp theo tiến độ và lãi suất được quy định trong hợp đồng.

**16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng căn hộ, phù hợp với tỷ lệ trong hợp đồng giao khoán, tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, là khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****18.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế. Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp****1. Tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>3.440.077.516</b>	<b>5.278.068.974</b>
<b><i>Tiền mặt</i></b>	<b><i>787.426.331</i></b>	<b><i>155.258.520</i></b>
Văn phòng Công ty	438.503.794	96.554.206
Sàn giao dịch Bất động sản	348.330.766	55.954.601
Ban quản lý điều hành dự án CV4	212.603	275.903
Chi nhánh Phía Nam	379.168	2.473.810
<b><i>Tiền gửi ngân hàng</i></b>	<b><i>2.652.651.185</i></b>	<b><i>5.122.810.454</i></b>
<b>VND</b>	<b>2.652.651.185</b>	<b>5.122.810.454</b>
Văn phòng Công ty	2.566.222.899	5.112.405.320
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	142.618.023	4.329.659.800
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Lê Văn Lương	14.450.758	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	1.000.069	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Trung Hòa Nhân Chính	1.310.622	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	1.096.033	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN Hoàng Mai	-	6.368



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- CN Vũng Tàu	2.396.856.750	782.739.152
Ngân hàng TMCP Á Châu	8.890.644	-
Sàn giao dịch Bất động sản	83.918.337	6.104.426
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hoàng Quốc Việt	4.325.400	4.427.300
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt - CN Đông Đô	-	770.937
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.403.629	906.189
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn	78.189.308	-
Ban quản lý điều hành dự án CV4	1.069.521	1.170.967
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	1.069.521	1.170.967
Chi nhánh phía Nam	1.440.428	3.129.741
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>27.623.000.000</b>	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	27.623.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam	3.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Trung Hòa Nhân Chính	5.023.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	14.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>31.063.077.516</b>	<b>5.278.068.974</b>

**2. Phải thu của khách hàng****31/12/2017  
VND****01/01/2017  
VND**

	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.906.984.853</b>	<b>1.248.528.636</b>	<b>8.278.707.773</b>	<b>1.248.529.379</b>
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000	1.140.250.000
Công ty CP LICOGI 16	100.174.136	100.174.136	100.174.136	100.174.136
Các đối tượng khác	17.666.560.717	8.104.500	7.038.283.637	8.105.243
<b>b) Dài hạn</b>	<b>22.161.743.796</b>	-	-	-
Nguyễn Việt Cường	810.368.548	-	-	-
Phạm Thanh Trúc	743.741.963	-	-	-
Nguyễn Thanh Long Khánh	733.824.756	-	-	-
Đào Viết Lễ	677.530.572	-	-	-
Vũ Hoài Nam	676.296.737	-	-	-
Các đối tượng khác	18.519.981.220	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>41.068.728.649</b>	<b>1.248.528.636</b>	<b>8.278.707.773</b>	<b>1.248.529.379</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà CEO, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn	5.540.000.000	5.540.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở giao dịch	5.540.000.000	5.540.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.540.000.000</b>	<b>5.540.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>116.112.500.000</b>	<b>16.161.261.129</b>	<b>99.951.238.871</b>	<b>116.112.500.000</b>	<b>13.709.064.013</b>	<b>102.403.435.987</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (i)	116.112.500.000	16.161.261.129	99.951.238.871	116.112.500.000	13.709.064.013	102.403.435.987
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>114.496.786.168</b>	<b>26.763.574</b>	<b>114.470.022.594</b>	<b>114.496.786.168</b>	<b>3.111.149</b>	<b>114.493.675.019</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông (ii)	114.496.786.168	26.763.574	114.470.022.594	114.496.786.168	3.111.149	114.493.675.019
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>19.654.255.973</b>	<b>6.345.744.027</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>18.925.797.429</b>	<b>7.074.202.571</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Phong Phú - Lãng Cô (iii)	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585	1.600.000.000	133.770.415	1.466.229.585



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam (iv)	24.400.000.000	19.520.485.558	4.879.514.442	24.400.000.000	18.792.027.014	5.607.972.986
<b>Cộng</b>	<b>256.609.286.168</b>	<b>35.842.280.676</b>	<b>220.767.005.492</b>	<b>256.609.286.168</b>	<b>32.637.972.591</b>	<b>223.971.313.577</b>

**(a) Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết**

- (i) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308362732 ngày 23 tháng 04 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tổng vốn điều lệ là 128.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt đăng ký góp 125.000.000.000 đồng chiếm 97,66% vốn điều lệ. Đến thời điểm 31/12/2017, ngoài Công ty mẹ các cổ đông khác của Công ty con chưa thực hiện góp vốn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Theo đó, tỷ lệ vốn góp thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ trong Công ty này hiện tại là 100%.
- (ii) Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010051043 ngày 12 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Tổng vốn điều lệ là 240.000.000.000 đồng trong đó Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí đăng ký góp 58.176.000.000 đồng chiếm 24,24%. Đến thời điểm 31/12/2017, tỷ lệ vốn chủ sở hữu, tỷ lệ quyền biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí trong công ty này là 47%.
- (iv) Công ty cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0307230846 sửa đổi lần thứ 08 ngày 20/01/2016 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tổng số vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng, trong đó vốn góp của các cổ đông sáng lập (04 cổ đông) là 225.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tính đến 31/12/2017, vốn góp còn thiếu của các cổ đông sáng lập là 9,5 tỷ đồng (bao gồm: Công ty cổ phần PIV góp thiếu là 8 tỷ đồng và cổ đông Vũ Anh Tú chưa góp là 1,5 tỷ đồng), Công ty Cổ phần Nhà Đất Việt chiếm 9,77% vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2017.

(\*) Các công ty (i); (ii) và (iv) đã đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, công ty (iii) không thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã dựa trên báo cáo tài chính của năm gần nhất và thu thập thêm thông tin cập nhật về tình hình tài chính của Công ty này để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng dự phòng giảm giá các khoản đầu tư đã được lập trên cơ sở thận trọng và đầy đủ nhất.

(b) **Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết:** Các công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

(c) **Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ.**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn: Mua hàng hóa bất động sản cho Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt.

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông: Không phát sinh giao dịch với Công ty này.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <b>Ngắn hạn</b>			<b>331.660.279.127</b>	<b>1.098.724.369</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản xây lắp Dầu khí Việt Nam (i)	111.348.807.783	-	291.839.126.328	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (ii)	31.501.111.203	-	31.501.111.203	-
Các đối tượng khác	7.873.991.920	2.491.685.520	8.320.041.596	1.098.724.369
<b>Cộng</b>	<b>150.723.910.906</b>	<b>2.491.685.520</b>	<b>331.660.279.127</b>	<b>1.098.724.369</b>

**b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**

(i) Phản ánh khoản thu tiền theo tiến độ mua các căn hộ chung cư thuộc dự án PetroVietnam Landmark tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Thể hiện khoản tạm ứng thi công Công trình Chung cư B1 Trường Sa theo Hợp đồng kinh tế số 43/2009/HĐXD/PVPL - PVPLC.

(\*) Công ty chưa xem xét đánh giá lại khả năng thu hồi của các khoản trả trước nêu trên.

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>42.612.596.590</b>	<b>36.549.784.544</b>	<b>57.710.847.179</b>	<b>28.946.375.210</b>
- <b>Phải thu tạm ứng của Cán bộ công nhân viên</b>	<b>4.148.980.307</b>	<b>4.076.940.307</b>	<b>8.127.086.700</b>	-
Nguyễn Văn Dũng (i)	-	-	3.329.061.000	-
Nguyễn Văn Quyết (i)	2.178.778.985	2.178.778.985	2.178.778.985	-
Đinh Ngọc Bình (i)	945.081.564	945.081.564	945.081.564	-
Các đối tượng khác	1.025.119.758	953.079.758	1.674.165.151	-
- <b>Phải thu khác</b>	<b>38.463.616.283</b>	<b>32.472.844.237</b>	<b>49.583.760.479</b>	<b>28.946.375.210</b>
Ban quản lý Dự án Tây Hà Nội (ii)	-	-	11.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (iii)	11.217.702.973	11.217.702.973	11.221.201.200	11.221.201.200
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát (iv)	4.647.859.576	-	4.263.887.026	4.263.887.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (v)	3.388.587.591	3.388.587.591	3.388.587.591	-
Nguyễn Đình Trung (*)	2.733.965.290	2.733.965.290	2.933.965.290	2.933.965.290
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt (vi)	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Nguyễn Thế Hưng (*)	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210	1.489.916.210
Nguyễn Thế Giang (vii)	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904	1.305.275.904
Trần Tiến Dũng (*)	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000	1.301.199.000
Nguyễn Duy Trinh (*)	1.073.850.000	1.073.850.000	1.073.850.000	-
Trần Việt Hùng (*)	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420	1.059.398.420
Chu Ngọc Dũng	480.701.815	480.701.815	480.701.815	480.701.815
Các đối tượng khác	7.365.159.504	6.022.247.034	7.265.778.023	4.890.830.345
- Bảo hiểm xã hội	250.330.687	-	-	-
- Dư Nợ TK 334	101.132.225	-	-	-
- Dư Nợ TK 338	190.995.879	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43.155.055.381</b>	<b>36.549.784.544</b>	<b>57.710.847.179</b>	<b>28.946.375.210</b>

(i) Các khoản tạm ứng cho cán bộ, nhân viên vẫn đang làm việc tại Công ty. Toàn bộ các khoản tạm ứng này phát sinh trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2013. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi 100% đối với số dư các khoản công nợ nêu trên nhưng vẫn tiếp tục tiến hành các thủ tục đề yêu cầu các cán bộ, nhân viên này hoàn chứng từ tạm ứng hoặc nộp tiền trả lại Công ty.

(ii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010, chủ yếu bao gồm khoản 11,2 tỷ đồng là số tiền Công ty nộp vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng để được sự chấp thuận của UBND thành phố Hà Nội về việc triển khai Dự án VC4.4 theo Công văn số 761/UBND-XD ngày 01/02/2010. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm và do khoản phải thu này thực tế là chi phí phát sinh liên quan đến Dự án nên Công ty đã chuyển sang theo dõi trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của Dự án VC4.4 theo Nghị quyết số 12/2017/NQ-HĐQT ngày 24/8/2017 của Hội đồng quản trị.

(iii) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m<sup>2</sup> sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. Công ty đã chuyển cho VNLand số tiền khoảng 11,2 tỷ đồng này. Tính đến thời điểm 31/12/2013, Công ty đã trích lập dự phòng 100% khoản phải thu này. Theo Biên bản họp ngày 28/01/2015, Công ty và VNLand thống nhất phương án chấm dứt hợp đồng thuê này, VNLand sẽ hoàn trả 100% số tiền Công ty đã thanh toán cho VNLand. Hai bên đã thống nhất thời hạn và tiến độ hoàn trả khoản tiền 11,2 tỷ đồng này theo Biên bản làm việc hai bên ngày 28/01/2015 và đang trong quá trình đàm phán, ký kết biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập dự phòng với giá trị 50% trong năm 2014. Tuy nhiên, đến thời lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, VNLand vẫn chưa thực hiện theo đúng Biên bản làm việc ngày 28/01/2015, do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định vẫn giữ nguyên số trích lập dự phòng phải thu khó đòi với giá trị bằng 100% giá trị khoản phải thu này.

(iv) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (nay là Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và ủy quyền cho Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty. Khoản phải thu là chênh lệch giữa 15% giá trị các căn hộ chung cư mà Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát đã thu được với phần phí môi giới được hưởng từ việc phân phối thành công. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị đối với số dư khoản phải thu này.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

(v) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn (Tiền thân là Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam) do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thế Sơn chưa chấp nhận khoản phạt này. Hiện tại các bên vẫn đang làm việc để thống nhất số liệu phải thu. Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.

(vi) Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty Cổ phần Trí tuệ Việt (TTV) góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Thay mặt các chủ đầu tư, Công ty nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước thành phố Hà Nội số tiền 28 tỷ đồng ủng hộ xây dựng rạp chiếu phim 4D thuộc dự án Rạp chiếu phim Kim Đồng (như trình bày tại mục (ii) của thuyết minh này) trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.

(vii) Tiền lãi phải thu đối với khoản cho Ông Nguyễn Thế Giang vay. Căn cứ vào Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên giữa Công ty, Ông Nguyễn Thế Giang và Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam trong năm 2014, Công ty còn nợ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam tiền thi công công trình Chung cư B1 Trường Sa với số tiền lớn hơn số tiền mà Ông Nguyễn Thế Giang đang nợ Công ty. Theo biên bản xác nhận này, các bên đã đồng ý trên nguyên tắc việc bù trừ công nợ, do đó, đến thời điểm 31/12/2014, Công ty quyết định hoàn nhập dự phòng đầu tư ngắn hạn đã trích lập đối với khoản của Ông Nguyễn Thế Giang vay. Tuy nhiên, trong Biên bản họp về việc xác nhận và đối chiếu công nợ ba bên, các bên chưa thống nhất được mức tính lãi phạt đối với khoản vay và các khoản phải trả quá hạn. Do đó, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.

(\*) Là các khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên nay đã chuyển công tác. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị các khoản phải thu này.

**b) Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi</b>	40.319.591.786	29.593.086	49.849.776.604	18.556.147.646
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>1.248.528.636</i>	-	<i>1.248.529.379</i>	-
Công ty CP Nhơn Trạch 2	1.140.250.000	-	1.140.250.000	-
Công ty CP Licogi 16	100.174.136	-	100.174.136	-
Các đối tượng khác	8.104.500	-	8.105.243	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>2.491.685.520</i>	-	<i>1.098.724.369</i>	-
Công ty TNHH Kiến trúc Jina	983.888.640	-	983.888.640	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Thăng Long	571.958.000	-	-	-



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

Công ty CP Tập đoàn Công nghệ năng lượng Dầu khí	183.155.800	-	-	-
Các đối tượng khác	752.683.080	-	114.835.729	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>4.076.940.307</b>	-	-	-
Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	-	-	-
Đinh Ngọc Bình	945.081.564	-	-	-
Các đối tượng khác	953.079.758	-	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>32.502.437.323</b>	<b>29.593.086</b>	<b>47.502.522.856</b>	<b>18.556.147.646</b>
Ban quản lý Dự án Tây Hà Nội	-	-	11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam	11.217.702.973	-	11.221.201.200	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hưng Thịnh Phát	-	-	4.263.887.026	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	3.388.587.591	-	3.388.587.591	3.388.587.591
Nguyễn Đình Trung	2.733.965.290	-	2.933.965.290	-
Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt	2.400.000.000	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Nguyễn Thế Hưng	1.489.916.210	-	1.489.916.210	-
Nguyễn Thế Giang	1.305.275.904	-	1.305.275.904	-
Trần Tiến Dũng	1.301.199.000	-	1.301.199.000	-
Nguyễn Duy Trinh	1.073.850.000	-	1.073.850.000	1.073.850.000
Trần Việt Hùng	1.059.398.420	-	1.059.398.420	-
Các đối tượng khác	6.532.541.935	29.593.086	5.665.242.215	293.710.055
<b>Cộng</b>	<b>40.319.591.786</b>	<b>29.593.086</b>	<b>49.849.776.604</b>	<b>18.556.147.646</b>

**7. Hàng tồn kho****31/12/2017****01/01/2017****VND****VND**

	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Hàng hóa bất động sản	40.253.088.526	-	-	-
Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh (i)	40.253.088.526	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.253.088.526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Dự án Khu chung cư kết hợp thương mại 18 tầng thuộc Lô đất H, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt đầu tư từ năm 2009 theo Quyết định số 235A/PVPL/QĐ-HĐQT, tổng mức đầu tư của Dự án khoảng 535 tỷ đồng. Đến ngày 19/01/2015, theo Nghị quyết số 02/2015/NQ-HĐQT phê duyệt hồ sơ Thiết kế kỹ thuật và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Linh Tây. Đến ngày 31/12/2017, dự án đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao nhà cho khách hàng.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
Dự án Linh Tây, Thủ Đức TP Hồ Chí Minh	-	-	382.799.242.283	382.799.242.283
Dự án TTTM dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng CV 4.4 (i)	39.899.551.035	39.899.551.035	27.888.759.453	27.888.759.453
Các công trình khác	312.649.331	312.649.331	312.649.331	312.649.331
<b>Cộng</b>	<b>40.212.200.366</b>	<b>40.212.200.366</b>	<b>411.000.651.067</b>	<b>411.000.651.067</b>

(i) Dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV4.4 được thực hiện từ năm 2010. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ Dự án xây dựng Tổ hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng tại một phần lô đất ký hiệu CV4.4 tại Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, đồng thời Công ty đang huy động các nguồn vốn để triển khai tiếp Dự án này và tiến hành thêm thủ tục chuyển Dự án thành Công ty theo nội dung tại Biên bản họp ngày 15/06/2015. Đến ngày 31/12/2017, Dự án vẫn chưa được triển khai gì thêm. Phát sinh tăng trong kỳ có 11,4 tỷ đồng là khoản chi phí của dự án các kỳ trước đang theo dõi trên tài khoản 138 - Phải thu khác chuyển sang theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2017/NQ-HĐQT ngày 24/08/2017.

(\*) Tại ngày 31/12/2017 Công ty chưa đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án tổ hợp trung tâm thương mại, văn hóa, thể thao, văn phòng CV 4.4 là dự án dở dang lâu ngày, chậm tiến độ chưa quyết toán được.

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư tại 01/01/2017	110.000.000	110.000.000
Số dư tại 31/12/2017	110.000.000	110.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư tại 01/01/2017	110.000.000	110.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2017	110.000.000	110.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2017	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 110.000.000 VND



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

10. Chi phí trả trước	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>119.978.048</b>	<b>2.135.908</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	30.305.000	2.135.908
Chi phí môi giới	89.673.048	-
b) <b>Dài hạn</b>	<b>3.462.989.005</b>	<b>31.451.187.221</b>
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng tại tòa nhà C.E.O	3.167.188.525	4.574.827.869
Chi phí hoa hồng môi giới bán căn hộ Dự án Linh Tây	247.068.493	25.163.658.832
Chi phí cộng tác viên chờ phân bổ	-	1.643.489.534
Chi phí trả trước khác	48.731.987	69.210.986
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.582.967.053</b>	<b>31.453.323.129</b>

11. Phải trả người bán	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Ngắn hạn</b>				
Viện Dầu khí Việt Nam (i)	66.433.972.603	66.433.972.603	67.933.972.603	67.933.972.603
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thế Sơn	16.696.340.323	16.696.340.323	8.747.330.500	8.747.330.500
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000	1.739.800.000
Tổng Công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam	761.027.781	761.027.781	911.027.781	911.027.781
Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát (ii)	15.321.794.000	15.321.794.000	-	-
Các đối tượng khác	2.249.135.456	2.249.135.456	2.115.495.136	2.115.495.136
<b>Cộng</b>	<b>103.202.070.163</b>	<b>103.202.070.163</b>	<b>81.447.626.020</b>	<b>81.447.626.020</b>

(i) Khoản phải trả liên quan đến việc chuyển nhượng 12.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nghiên cứu Dầu khí Miền Nam từ Viện Dầu khí Việt Nam (VPI) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Giá trị 54 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty còn nợ Viện Dầu khí Việt Nam. Ngoài ra, Công ty phải chịu một khoản trả chậm với lãi suất 14%/năm nếu chậm thanh toán cho Viện dầu khí Việt Nam sau ngày 24 tháng 02 năm 2011. Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Viện Dầu khí Việt Nam và Công ty đã thống nhất ghi nhận số tiền lãi chậm trả phát sinh từ năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 13.933.972.603 đồng. Căn cứ vào biên bản thỏa thuận số 248/2014/PVL-VPI về việc xử lý công nợ Hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 0106/2011/PVL-VPI thì khoản lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, VPI đồng ý điều chỉnh mức lãi trả chậm từ mức 14% về mức 0%, từ ngày 01/01/2015 trở đi là không vượt quá 8% nếu Công ty không hợp tác trong việc hoàn trả công nợ cho VPI. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn trả 1.500.000.000 đồng liên quan đến số dư công nợ nêu trên.

(ii) Khoản tiền Công ty phải bồi thường theo bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

b) **Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**Đơn vị tính: VND  
Cộng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2017	164.320.086	4.212.874.423	799.354.891	5.176.549.400
Mua trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.737.739.513)	-	(2.737.739.513)
Số dư ngày 31/12/2017	164.320.086	1.475.134.910	799.354.891	2.438.809.887
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2017	164.320.086	2.783.837.853	799.354.891	3.747.512.830
Khấu hao trong năm	-	184.391.820	-	184.391.820
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.737.739.513)	-	(2.737.739.513)
Số dư ngày 31/12/2017	164.320.086	230.490.160	799.354.891	1.194.165.137
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2017	-	1.429.036.570	-	1.429.036.570
Tại ngày 31/12/2017	-	1.244.644.750	-	1.244.644.750

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 963.674.977 VND



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>103.593.213.535</b>	<b>462.489.115.951</b>
Dự án Petro Viet Nam Landmark - Quận 2 TP. Hồ Chí Minh	80.015.895.828	211.371.763.570
Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức - HCM	8.220.153.052	212.224.927.762
Công ty CP Địa ốc dầu khí Sài Gòn	10.804.532.731	15.133.922.111
Các đối tượng khác	4.552.631.924	23.758.502.508
<b>Cộng</b>	<b>103.593.213.535</b>	<b>462.489.115.951</b>
b) <i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan : Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</i>		

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

			Đơn vị tính: VND	
	01/01/2017	Số phải nộp	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) <b>Phải nộp</b>			<b>238.780.668</b>	<b>201.004.204</b>
Thuế GTGT đầu ra			138.026.785	-
Thuế thu nhập cá nhân			99.818.953	200.069.274
Các loại thuế khác			934.930	934.930
b) <b>Phải thu</b>			<b>6.637.666.496</b>	<b>6.617.545.799</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp			6.331.797.411	6.311.676.714
Các loại thuế khác			305.869.085	305.869.085
<b>Cộng</b>	<b>6.617.545.799</b>	<b>(17.120.697)</b>	<b>6.876.447.164</b>	<b>6.818.550.003</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.436.039.224</b>	<b>46.436.039.224</b>	<b>31.732.793.994</b>	<b>31.716.489.883</b>
Trích trước chi phí thi công công trình B1 Trường Sa (i)	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459	27.571.523.459
Trích trước chi phí Dự án Linh Tây	18.513.241.220	18.513.241.220	3.930.995.990	3.914.691.879
Chi phí phải trả khác	351.274.545	351.274.545	230.274.545	230.274.545
<b>Cộng</b>	<b>46.436.039.224</b>	<b>46.436.039.224</b>	<b>31.732.793.994</b>	<b>31.716.489.883</b>

(i) Trích trước chi phí thi công công trình chung cư B1 Trường Sa phản ánh khoản Trích giá vốn theo doanh thu đảm bảo tỷ lệ lãi gộp theo các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư và nhà thầu phụ.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>635.030.413</b>	-
Doanh thu nhận trước tiền phí dịch vụ	635.030.413	-
<i>Dài hạn</i>	<b>564.008.520</b>	<b>834.732.612</b>
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê nhà	564.008.520	834.732.612
<b>Cộng</b>	<b>1.199.038.933</b>	<b>834.732.612</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <i>Ngắn hạn</i>	<b>61.625.560.329</b>	<b>61.625.560.329</b>	<b>67.373.408.597</b>	<b>67.373.408.597</b>
Kinh phí công đoàn	111.903.955	111.903.955	-	-
BHYT, BHXH, BHTN	317.428.900	317.428.900	-	-
Các phải phải trả, phải nộp khác	61.625.560.329	61.625.560.329	67.373.408.597	67.373.408.597
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn (i)	42.621.477.412	42.621.477.412	43.457.277.412	43.457.277.412
Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC (ii)	756.410	756.410	11.273.973.263	11.273.973.263
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (iii)	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000	6.353.320.000
Công ty CP Bất động sản Việt Nam (iv)	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828	1.383.057.828
Các đối tượng khác	11.266.948.679	11.266.948.679	4.905.780.094	4.905.780.094
Dư có TK 138	2.035.581	2.035.581	-	-
Dư có TK 141	200.500.000	200.500.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>62.257.428.765</b>	<b>62.257.428.765</b>	<b>67.373.408.597</b>	<b>67.373.408.597</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

(i) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG - công ty con của Công ty) phát sinh liên quan đến thỏa thuận ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn (PVL SG), Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC Land) với giá trị là 37.724.796.021 đồng. Theo đó, PVC Land góp vốn vào PVL SG theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/HĐHTĐT/PSG-PVC Land ngày 9 tháng 10 năm 2012, hai bên cùng thống nhất triển khai dự án “Khu nhà ở tại Phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh” theo tỷ lệ vốn góp 50:50. Tuy nhiên, ngày 11/05/2015, theo Biên bản làm việc giữa bốn bên là Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC), PVL, PVC Land, Saigon Land thì PVC hỗ trợ PVL và PVC Land báo cáo Tập đoàn Dầu khí Việt Nam xem xét và có ý kiến chỉ đạo Viện Dầu khí (VPI) nghiên cứu phương án nhận lại khu đất/dự án làm cơ sở xử lý khoản nợ phải trả của PVL cho VPI. Nếu phương án được chấp nhận, PVL và PVC Land thống nhất đề nghị VPI chuyển khoản tiền mà PVC Land đã góp vốn hợp tác đầu tư với PVL trực tiếp về tài khoản của PVC Land phục vụ cho việc trả nợ Ngân hàng và phục vụ thi công dự án chung cư Petro Vietnam Landmark. Và khoản đặt cọc mua bán căn hộ thuộc dự án Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng đặt cọc số 03/HĐĐC-PVPL ngày 03/09/2014 với giá trị là 1.850.000.000 đồng. Ngày 22/07/2015, PVL và PVL SG đã có Biên bản làm việc số 262/BB-PVL và thanh lý hợp đồng đặt cọc nêu trên, theo đó, khoản đặt cọc trên sẽ được khấu trừ vào số tiền PVL đã góp để PVL SG triển khai dự án Khu nhà ở phường Trường Thạnh, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Khoản phải trả theo biên bản thỏa thuận ngày 31/07/2015 (Biên bản cân trừ công nợ) giữa 3 bên (Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Sài Gòn, Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC và Công ty CP Địa ốc Dầu khí). Theo đó Công ty CP Địa ốc Dầu khí sẽ trả cho Công ty TNHH MTV Kinh doanh thép SMC bằng sản phẩm thương mại của Dự án Linh Tây, Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

(iii) Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Dự án này vẫn chưa được triển khai gì thêm.

(iv) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam là tiền Công ty thu hộ các cá nhân nộp các khoản phí khi mua căn hộ tại chung cư Petro Vietnam Landmark.

b) *Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

**18. Dự phòng phải trả dài hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng phải trả dài hạn (*)	12.111.123.418	45.187.526.247
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.111.123.418</b>	<b>45.187.526.247</b>

(\*) Dự phòng phải trả dài hạn phản ánh số lỗ ước tính khi bàn giao các căn hộ chung cư thuộc dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Khoản dự phòng này được xác định bằng chênh lệch giữa giá mua và giá bán theo hợp đồng mà Công ty đã ký với khách hàng và Công ty Cổ phần Bất động sản Xây lắp Dầu khí Việt Nam.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

*Các khoản vay*

	31/12/2017		Phát sinh trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Trần Thị Thu Trang	-	-	-	24.080.000.000	24.080.000.000	24.080.000.000
Nguyễn Linh Trang	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Phan Văn Vội	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Tuấn Hoàng	-	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Lê Đình Dương (*)	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>10.000.000.000</b>	<b>39.080.000.000</b>	<b>29.080.000.000</b>	<b>29.080.000.000</b>

(\*) Vay theo hợp đồng số 01/HĐVT/2017 ngày 26/3/2017 giữa Công ty với Ông Lê Đình Dương. Thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày nhận được khoản vay theo từng khế ước nhận nợ, mục đích vay để trả khoản nợ vay thực hiện Dự án Linh Tây Tower, quận Thủ Đức, TP.HCM, lãi suất vay trong hạn là 11%, tài sản đảm bảo khoản vay là sử dụng nguồn thu từ bán các căn hộ. Khoản vay này đã được tất toán trong năm 2017.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

20. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ 2% tiền thu từ Dự án Linh Tây	51.398.124	71.518.821
<b>Cộng</b>	<b>51.398.124</b>	<b>71.518.821</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2016	500.000.000.000	(181.466.903.907)	318.533.096.093
Tăng khác	-	35.463.060	35.463.060
Lãi trong năm trước	-	6.183.930.212	6.183.930.212
Số dư tại ngày 31/12/2016	500.000.000.000	(175.247.510.635)	324.752.489.365
Lỗ trong năm nay	-	(152.458.916.188)	(152.458.916.188)
Tăng khác (*)	-	33.093.933.657	33.093.933.657
Số dư tại ngày 31/12/2017	500.000.000.000	(294.612.493.166)	205.387.506.834

(\*) Tăng khác bao gồm 33.076.402.829 đồng hoàn nhập dự phòng phải trả dài hạn liên quan đến số lỗ ước tính của các căn hộ chung cư thuộc Dự án Petro Vietnam Landmark, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao trong năm.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	500.000.000.000	500.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>500.000.000.000</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

d) Cổ phiếu	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	50.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	

## e) Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2017	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	12.675.912.755	-	-	12.675.912.755
<b>Cộng</b>	<b>12.675.912.755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.675.912.755</b>

## VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

## 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	549.286.786.765	-
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động	270.724.092	270.724.092
Doanh thu lắp đặt vách kính	1.145.484.674	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.862.749.247	-
<b>Cộng</b>	<b>552.565.744.778</b>	<b>270.724.092</b>

## 2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	636.016.615.957	-
Giá vốn cho thuê tài sản hoạt động	558.295.082	558.295.082
Giá vốn lắp đặt vách kính	1.145.481.674	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.992.378.512	-
<b>Cộng</b>	<b>639.712.771.225</b>	<b>558.295.082</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	377.233.500	13.587.954
Tiền phạt nộp chậm theo tiến độ hợp đồng bán BĐS	806.736.855	-
<b>Cộng</b>	<b>1.183.970.355</b>	<b>13.587.954</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.204.308.085	828.792.934
<b>Cộng</b>	<b>3.204.308.085</b>	<b>828.792.934</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	201.421.983
Thu từ thanh lý TSCĐ	1.281.818.182	462.727.273
Thu nhập từ xử lý công nợ không phải trả	33.503.947	13.473.936.203
Thu nhập khác	7.308.011	-
<b>Cộng</b>	<b>1.322.630.140</b>	<b>14.138.085.459</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí thi hành án và lãi chậm thi hành án	66.267.000	90.045.281
Chi phí bồi thường (*)	15.321.794.000	-
Phạt vi phạm hành chính	4.200.000	-
Chi phí khác	102.897.749	3.479.000
<b>Cộng</b>	<b>15.495.158.749</b>	<b>93.524.281</b>

(\*) Khoản tiền Công ty phải bồi thường và trả cho Công ty CP Địa ốc Hưng Thịnh Phát theo bản án số 04/2017/KDTM-ST ngày 10-13/10/2017 về việc tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	17.781.091.534	6.757.854.996
Chi phí nhân viên quản lý	4.597.105.687	3.306.251.777



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

Chi phí công cụ, dụng cụ	54.408.049	73.441.278
Chi phí khấu hao TSCĐ	184.391.820	272.623.941
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng	8.241.255.942	202.614.448
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.279.597.536	2.219.195.502
Chi phí bằng tiền khác	1.420.332.500	679.728.050
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>31.337.931.868</b>	<b>-</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.337.931.868	-
<b>Cộng</b>	<b>49.119.023.402</b>	<b>6.757.854.996</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	5.785.558.508	14.422.397.505
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.785.558.508	14.422.397.505
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	71.514.645.504	8.238.467.293
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	60.969.472.114	8.044.922.012
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	10.545.173.390	193.545.281
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(55.183.913.606)	6.377.475.493
Chuyển lỗ năm trước	-	6.377.475.493
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(55.183.913.606)	-
Thuế suất thuế thu nhập	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

**Hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	549.286.786.765	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	549.286.786.765	-
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	636.016.615.957	-
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	636.016.615.957	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(86.729.829.192)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

**9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân công	4.597.105.687	3.497.972.686
Chi phí công cụ dụng cụ	54.408.049	73.441.278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	184.391.820	272.623.941
Chi phí dự phòng	8.241.255.942	144.751.798
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.948.407.456	2.498.321.042
Chi phí bằng tiền khác	1.420.332.500	683.728.050
<b>Cộng</b>	<b>341.445.901.454</b>	<b>7.170.838.795</b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp****Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	10.000.000.000	73.380.000.000

**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	39.080.000.000	80.780.000.000

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

Trong các kỳ trước, một số cá nhân là khách hàng mua căn hộ chung cư thuộc dự án Linh Tây (PetroVietnam GreenHouse) và dự án PetroVietnam Landmark do Công ty là chủ đầu tư hoặc là bên phân phối có đơn khiếu kiện liên quan đến việc yêu cầu Công ty hủy hợp đồng mua bán căn hộ và yêu cầu hoàn trả số tiền đã đóng theo tiến độ cũng như giá trị lãi phạt chậm bàn giao nhà. Công ty đã tiến hành hòa giải, thanh lý hợp đồng và chấp nhận trả lại tiền đã nhận đối với một số khách hàng. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp này, các khách hàng kiện tụng Công ty đã giải quyết hết, không phát sinh thêm khách kiện, còn một số khách hàng đang trong quá trình trả tiền, số tiền còn phải trả không đáng kể.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***b, Những thông tin khác**

Ngày 18 tháng 01 năm 2014, Cơ quan An ninh Điều tra - Bộ Công an có thông báo số 32/ANĐT về việc khởi tố và bắt tạm giam đối với Ông Hoàng Ngọc Sáu - nguyên Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty vì đã có hành vi “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã ban hành cáo trạng số 06/CT-VKSTC-V2 quyết định truy tố với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 09 tháng 02 năm 2015, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có Thông báo số 437/VKSTC – V2 về việc thông báo truy tố đối với bị can Hoàng Ngọc Sáu ra trước Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử về các tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” và “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”. Ngày 29/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có Giấy triệu tập số 271/TA-HS về việc triệu tập đại diện Công ty tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm xét xử bị cáo Hoàng Ngọc Sáu và đồng phạm bị truy tố về tội “Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng”, “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Ngày 11/9/2015 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã ra bản án xét xử sơ thẩm, theo đó bị can Hoàng Ngọc Sáu bị xử phạt 30 năm tù và bồi thường cho Công ty PVL với giá trị 20.306.187.508 đồng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp này Ông Hoàng Ngọc Sáu vẫn chưa bồi thường cho Công ty.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

**3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**3.1. Danh sách các bên liên quan:****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông  
 Ông Đinh Ngọc Bình  
 Ông Nguyễn Văn Quyết

**Mối quan hệ**

Công ty con  
 Công ty liên kết  
 Phó Tổng giám đốc  
 Phó Tổng giám đốc

**3.2. Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>10.804.532.731</b>	<b>15.133.922.111</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Sài Gòn	10.804.532.731	15.133.922.111
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>3.123.860.549</b>	<b>3.123.860.549</b>
Ông Nguyễn Văn Quyết	2.178.778.985	2.178.778.985
Ông Đinh Ngọc Bình	945.081.564	945.081.564
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>42.621.477.412</b>	<b>43.457.277.412</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc dầu khí Sài Gòn	42.621.477.412	43.457.277.412



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**3.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương, thưởng	1.056.801.271	650.225.562
<b>Cộng</b>	<b>1.056.801.271</b>	<b>650.225.562</b>

**4. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

**Công nợ tài chính**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản vay	-	29.080.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	31.063.077.516	5.278.068.974
Nợ thuần	-	23.801.931.026
Vốn chủ sở hữu	218.063.419.589	337.428.402.120
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	7,05%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.063.077.516	5.278.068.974
Phải thu khách hàng và phải thu khác	46.425.470.850	35.794.650.363
Các khoản đầu tư tài chính	11.885.744.027	7.074.202.571
<b>Cộng</b>	<b>89.374.292.393</b>	<b>48.146.921.908</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	-	29.080.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	165.459.498.928	148.821.034.617



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Chi phí phải trả	46.436.039.224	31.732.793.994
<b>Cộng</b>	<b>211.895.538.152</b>	<b>209.633.828.611</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

<u>31/12/2017</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	165,459,498,928	-	165,459,498,928
Chi phí phải trả	46,436,039,224	-	46,436,039,224
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<u>01/01/2017</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả người bán và phải trả khác	148,821,034,617	-	148,821,034,617
Chi phí phải trả	31,732,793,994	-	31,732,793,994
Các khoản vay	29,080,000,000	-	29,080,000,000

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

<u>31/12/2017</u>	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	31,063,077,516	-	31,063,077,516
Phải thu khách hàng và phải thu khác	24,263,727,054	22,161,743,796	46,425,470,850
Các khoản đầu tư tài chính	5,540,000,000	6,345,744,027	11,885,744,027
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<u>01/01/2017</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,278,068,974	-	5,278,068,974
Phải thu khách hàng và phải thu khác	35,794,650,363	-	35,794,650,363
Các khoản đầu tư tài chính	-	7,074,202,571	7,074,202,571

**5. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty CP Địa ốc Dầu khí (Nay là Công ty CP Đầu tư Nhà Đất Việt) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thị Hương Nhung



Nguyễn Xuân Việt



Trần Quốc Huy