

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Tổng Giám đốc</b>	2 - 5
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán	8 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	15 - 38

# CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0302556594

Mã chứng khoán: NVN

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Hoạt động của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

---

### **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

#### **2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch
- Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên
- Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên
- Ông Trần Thanh Phong	Thành viên [đến hết ngày 01/06/2017]
- Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên [đến hết ngày 01/06/2017]

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban
- Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
- Ông Vũ Anh Quân	Thành viên

Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc – người đại diện theo pháp luật

#### **3. Trụ sở**

Công ty có trụ sở tại 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

#### **4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán đính kèm.

#### **5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Đến ngày lập báo cáo này, Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

#### **6. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**7. Công bố trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**8. Ý kiến của Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2018



**Trần Văn Thành  
Tổng Giám đốc**



Số: 121/2018/BCKT-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2018

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được lập ngày 09 tháng 04 năm 2018, bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 38 kèm theo.

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 trái ngược của chúng tôi.



## Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa ghi nhận doanh thu của các khoản khách hàng ứng trước giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng do khách hàng chưa đến nhận và ký biên bản bàn giao. Tuy nhiên, theo quy định trong điều khoản Hợp đồng mua bán nhà ở thì các bên đã phải bàn giao đất nền. Do đó, Công ty đã chưa ghi nhận một khoản doanh thu và giá vốn tương ứng lần lượt là 45.559.328.396 đồng và 209.570.945.507 đồng. Chi tiết cho từng dự án như sau:

Dự án	Doanh thu	Giá vốn
Dự án Khu biệt thự 67 nền	7.797.686.218	36.246.713.208
Dự án Khu dân cư BCR	35.073.690.651	147.286.151.190
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.527	26.038.081.109
<b>Cộng</b>	<b>45.559.328.396</b>	<b>209.570.945.507</b>

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ của các khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được thể hiện trên các khoản mục như sau:

- “Phải thu khách hàng” với số tiền là 15.549.322.758 đồng;
- “Người mua trả tiền trước” với số tiền là 61.417.103.266 đồng.

Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế khác để xác định tính đúng đắn của các khoản nợ này. Do đó chúng tôi không đưa ra kết luận về số dư các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của các số dư này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

## Ý kiến kiểm toán trái ngược

Theo ý kiến chúng tôi, do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược”, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, không phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.**



**Trương Quang Trung**

Giám đốc Chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1752-2018-242-1

**Nguyễn Thị Hoàng Vân**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1561-2017-242-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>530.028.343.633</b>	<b>555.900.881.908</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>623.472.693</b>	<b>278.246.297</b>
Tiền	111		623.472.693	278.246.297
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.190.786.697</b>	<b>18.064.778.377</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	15.549.322.758	17.793.445.485
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	512.618.264	230.499.173
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	128.845.675	40.833.719
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>508.000.854.205</b>	<b>532.241.243.193</b>
Hàng tồn kho	141		508.000.854.205	532.241.243.193
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.213.230.038</b>	<b>5.316.614.041</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		299.542.915	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	4.913.687.123	5.316.614.041
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>12.079.330.699</b>	<b>13.332.501.499</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		-	-
Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	-	-
- Nguyên giá	222		2.112.047.057	2.112.047.057
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.112.047.057)	(2.112.047.057)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.7	-	-
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(33.700.000)	(33.700.000)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XD/CB dở dang	242		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.8</b>	<b>12.079.330.699</b>	<b>13.332.501.499</b>
Đầu tư vào công ty con	251		15.500.000.000	15.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		(3.420.669.301)	(2.167.498.501)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>542.107.674.332</b>	<b>569.233.383.407</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>491.288.039.149</b>	<b>548.600.514.389</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>491.088.039.149</b>	<b>548.400.514.389</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	352.312.047	352.312.047
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	61.417.103.266	85.369.165.527
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	-	-
Phải trả người lao động	314		69.135.500	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	154.960.911.964	163.263.838.918
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13a	8.987.364.060	7.687.415.585
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	264.775.449.508	291.202.019.508
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.15	525.762.804	525.762.804
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.13b	200.000.000	200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>50.819.635.183</b>	<b>20.632.869.018</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>50.819.635.183</b>	<b>20.632.869.018</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		106.568.000.000	106.568.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.440.137.907	1.440.137.907
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(118.950.502.724)	(149.137.268.889)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(149.137.268.889)	(147.255.322.539)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.186.766.165	(1.881.946.350)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>542.107.674.332</b>	<b>569.233.383.407</b>

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	6.1	<b>40.431.732.303</b>	<b>113.091.713.269</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	10	6.1	<b>40.431.732.303</b>	<b>113.091.713.269</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	26.743.806.348	74.881.667.663
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20		<b>13.687.925.955</b>	<b>38.210.045.606</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.870.767	1.235.991
Chi phí tài chính	22	6.3	(7.049.756.154)	36.823.580.321
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.485.335.375	34.656.081.820
Chi phí bán hàng	25	6.4	57.796.000	316.566.976
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	1.293.231.883	3.250.978.832
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	30		<b>19.394.524.993</b>	<b>(2.179.844.532)</b>
Thu nhập khác	31	6.6	10.839.482.729	297.898.182
Chi phí khác	32		47.241.557	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	40		<b>10.792.241.172</b>	<b>297.898.182</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	50		<b>30.186.766.165</b>	<b>(1.881.946.350)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.7	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	60		<b>30.186.766.165</b>	<b>(1.881.946.350)</b>

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	30.186.766.165	(1.881.946.350)
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	-	-
- Các khoản dự phòng	03	1.253.170.800	2.167.498.501
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	-
- Chi phí lãi vay	06	22.485.335.375	34.656.081.820
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	53.925.272.340	34.941.633.971
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.977.375.683	(521.319.915)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	24.240.388.988	62.947.560.444
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(53.371.240.615)	(97.622.931.038)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	434.821.112
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>26.771.796.396</b>	<b>179.764.574</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	3.600.000.000	9.676.054.508
Tiền trả nợ gốc vay	34	(30.026.570.000)	(9.742.150.000)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(26.426.570.000)</b>	<b>(66.095.492)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>278.246.297</b>	<b>164.577.215</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>623.472.693</b>	<b>278.246.297</b>

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Anh



Nguyễn Thế Anh



Trần Văn Thành

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0302556594

Mã chứng khoán: NVN

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính:**

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.





# CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có trụ sở chính đặt tại 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có Công ty con như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, tổng số nhân viên Công ty là 04 người.

## 2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

## 3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

## 4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

### 4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**4.3. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

**4.4. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

**4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

***Tài sản cố định hữu hình***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	03

#### ***Tài sản cố định vô hình***

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của công ty như sau:

- Phần mềm máy tính khấu hao trong 03 năm.

#### **4.6. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

**4.7. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

**4.8. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn;

**4.9. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**4.10. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có 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 biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**4.11. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Các quỹ*** được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

***Cổ tức*** được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

**4.12. Doanh thu:**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được tính toán một cách tin cậy;
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận;
- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi. Lãi tiền gửi được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**4.13. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm chi phí lãi vay.

**4.14. Thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 10%.

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính riêng và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Các loại thuế khác:** theo quy định hiện hành của Việt Nam.

**4.15. 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.

**4.16. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, cụ thể:

Các bên liên quan được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Tiền mặt	270.990.917	221.579.843
Tiền gửi ngân hàng	352.481.776	56.666.454
<b>Cộng</b>	<b>623.472.693</b>	<b>278.246.297</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
<b>Phải thu phần đất nền</b>	<b>10.718.689.009</b>	<b>12.962.811.736</b>
- Dự án Khu dân cư BCR	9.108.482.748	12.790.860.020
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	1.532.016.059	93.761.514
- Dự án Khu dân cư 67 nền	78.190.202	78.190.202
- <b>Phải thu phần xây dựng nhà</b>	<b>4.830.633.749</b>	<b>4.830.633.749</b>
<b>Cộng</b>	<b>15.549.322.758</b>	<b>17.793.445.485</b>

**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
Công ty TNHH Mỹ Tân	512.618.264	230.499.173
<b>Cộng</b>	<b>512.618.264</b>	<b>230.499.173</b>

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	76.320.675	-	16.311.662	-
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000	-
- Phải thu khác	42.525.000	-	14.522.057	-
- Bảo hiểm xã hội nộp thừa	42.525.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>128.845.675</b>	<b>-</b>	<b>40.833.719</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>				
- Dự án Trường Giang (*)	211.097.076.264	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	147.286.151.190	-	171.526.540.178	-
- Dự án 67 nền	36.246.713.208	-	36.246.713.208	-
- Dự án Long Phước (**)	82.941.803.293	-	82.941.803.293	-
- Dự án Trường Thạnh 1	26.038.081.109	-	26.038.081.109	-
- Các chi phí đầu tư khác	4.391.029.141	-	4.391.029.141	-
<b>Cộng</b>	<b>508.000.854.205</b>	<b>-</b>	<b>532.241.243.193</b>	<b>-</b>

(\*) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 được dùng để thế chấp Hợp đồng vay số 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn với số tiền vay 161.000.000.000 đồng dùng đầu tư vào dự án Trường Giang. (Xem thuyết minh 5.14).

(\*\*) Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước và toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được dùng để thế chấp Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển nông thôn - Chi nhánh Nam Sài Gòn với số tiền vay 45.591.250.000 đồng. (Xem thuyết minh 5.14).



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị, dụng cụ quản lý (VND)	Cộng (VND)
<b>Nguyên giá</b>					
01/01/2017	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>31/12/2017</b>	<b>308.127.999</b>	<b>1.519.469.058</b>	<b>144.936.364</b>	<b>139.513.636</b>	<b>2.112.047.057</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
<b>Giá trị hao mòn</b>					
01/01/2017	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>31/12/2017</b>	<b>308.127.999</b>	<b>1.519.469.058</b>	<b>144.936.364</b>	<b>139.513.636</b>	<b>2.112.047.057</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
01/01/2017	-	-	-	-	-
<b>31/12/2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5.7 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy tính.

	Nguyên giá (VND)	Hao mòn lũy kế (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2017	33.700.000	33.700.000	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2017</b>	<b>33.700.000</b>	<b>33.700.000</b>	<b>-</b>

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 33.700.000 đồng.

**5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2017 (VND)			01/01/2017 (VND)		
	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>15.500.000.000</b>	<b>3.420.669.301</b>	<b>(*)</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>2.167.498.501</b>	<b>(*)</b>
Công ty TNHH MTV The BCR	15.500.000.000	3.420.669.301	(*)	15.500.000.000	2.167.498.501	(*)
<b>Cộng</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>3.420.669.301</b>	<b>(*)</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>2.167.498.501</b>	<b>(*)</b>

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Công ty TNHH MTV The BCR**

Công ty TNHH MTV The BCR được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310767091 ngày 09/04/2011, thay đổi lần thứ 13 ngày 07/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Mã số thuế: 0 3 1 0 7 6 7 0 9 1

Địa chỉ: Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh

Chi nhánh Công ty TNHH MTV The BCR – Nhà hàng The BCR tại số 83 Đường Đ3, Khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 09, Tp. Hồ Chí Minh.

Mã số thuế chi nhánh: 0 3 1 0 7 6 7 0 9 1 – 0 0 1

Hoạt động chính của Công ty là:

- Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó);
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ kinh doanh hoạt động của các sân nhảy, quầy bar, karaoke, phòng trà ca nhạc);
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: Lưu giữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn dụng cụ thể thao;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác. Chi tiết: cho thuê thiết bị âm thanh;
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Bán buôn rượu mạnh; rượu vang; bia; đồ uống có hoặc không có ga: nước cam, chanh, nước quả khác, nước ngọt; nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ rượu mạnh; rượu vang; bia; đồ uống có hoặc không có ga: nước cam, chanh, nước quả khác, nước ngọt; nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: dịch vụ cho thuê lều trại du lịch;
- Giáo dục thể thao và giải trí (trừ vũ trường).

**Tình hình biến động các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn:**

	2017 (VND)	2016 (VND)
Số đầu năm	2.167.498.501	-
Trích lập dự phòng trong năm	1.253.170.800	2.167.498.501
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.420.669.301</b>	<b>2.167.498.501</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.9 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh (*)	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Công ty TNHH Lê Hồng Gia (*)	40.291.704	40.291.704	40.291.704	40.291.704
- Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo (*)	32.800.000	32.800.000	32.800.000	32.800.000
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông (*)	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000
- Công ty TNHH Điện Bách Khoa (*)	10.127.059	10.127.059	10.127.059	10.127.059
- Các nhà cung cấp khác	17.924.341	17.924.341	17.924.341	17.924.341
<b>Cộng</b>	<b>352.312.047</b>	<b>352.312.047</b>	<b>352.312.047</b>	<b>352.312.047</b>

(\*) Các công nợ phải trả đều đã quá hạn chưa thanh toán.

**5.10 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2017 (VND)	01/01/2017 (VND)
<b>Ứng trước phần đất nền</b>	<b>45.559.328.396</b>	<b>70.847.795.293</b>
- Dự án Khu biệt thự 67 nền	7.797.686.218	5.690.675.359
- Dự án Khu dân cư BCR	35.073.690.651	63.919.968.407
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.527	1.237.151.527
- <b>Ứng trước phần xây dựng nhà</b>	<b>15.857.774.870</b>	<b>14.521.370.234</b>
<b>Cộng</b>	<b>61.417.103.266</b>	<b>85.369.165.527</b>

**5.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2017 Thuế phải thu (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	31/12/2017 Thuế phải thu (VND)
- Thuế GTGT nộp thừa	428.738.418	515.685.881	86.947.463	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	4.881.091.489	-	-	4.881.091.489
- Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	6.784.134	30.798.300	56.609.800	32.595.634
- Thuế đất	-	29.596.349	29.596.349	-
- Thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.316.614.041</b>	<b>581.080.530</b>	<b>178.153.612</b>	<b>4.913.687.123</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.14 Vay và nợ thuê tài chính*****Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn***

	01/01/2017 (VND)	Tiền vay nhận trong năm (VND)	Tiền vay trả trong năm (VND)	31/12/2017 (VND)
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>200.879.100.000</b>	-	<b>(24.726.570.000)</b>	<b>176.152.530.000</b>
<b><i>Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới</i></b>	<b>200.879.100.000</b>	-	<b>(24.726.570.000)</b>	<b>176.152.530.000</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	200.879.100.000	-	(24.726.570.000)	176.152.530.000
<b>Vay cá nhân (**)</b>	<b>90.322.919.508</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>(5.300.000.000)</b>	<b>88.622.919.508</b>
- Nguyễn Thanh Tú Ngân	26.569.939.000	-	-	26.569.939.000
- Trương Tấn Phước	21.308.049.000	-	-	21.308.049.000
- Trần Trọng Chính	10.419.584.000	-	-	10.419.584.000
- Trần Tân Khoa	8.500.000.000	-	-	8.500.000.000
- Quách Thị Tú Anh	7.226.054.508	-	(2.000.000.000)	5.226.054.508
- Phạm Ngọc Phương	-	3.600.000.000	(2.500.000.000)	1.100.000.000
- Trương Nhật Sang	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
- Trương Nhật Sơn	5.500.000.000	-	-	5.500.000.000
- Quách Trương Huỳnh Như	3.649.293.000	-	-	3.649.293.000
- Trần Anh Thi	1.150.000.000	-	(800.000.000)	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>291.202.019.508</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>(30.026.570.000)</b>	<b>264.775.449.508</b>

(\*) Là khoản vay trung dài hạn ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn – chi nhánh Nam Sài Gòn gồm 2 hợp đồng:

Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 số tiền 161.000.000.000 đồng vay đầu tư vào dự án Trường Giang, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 10/PLHĐ ngày 31/12/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/07/2015 đến 31/12/2017; khoản vay được đảm bảo bằng Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 79.800.000.000 đồng. (Xem thuyết minh 5.5).

Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 số tiền 45.591.250.000 đồng vay đầu tư vào dự án Long Phước, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 10/PLHĐ ngày 31/12/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/12/2016 đến 31/12/2017; khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900210 ngày 26/02/2009; toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900199 ngày 27/02/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 38.300.000.000 đồng. (Xem thuyết minh 5.5).

(\*\*) Là các khoản vay tín chấp chịu lãi suất từ 8%/năm đến 14%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

***Tình hình biến động các khoản vay ngắn hạn***

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số đầu năm	291.202.019.508	86.996.865.000
Tiền vay đã nhận trong năm	3.600.000.000	9.676.054.508
Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới chuyển sang	-	200.879.100.000
Tiền vay đã trả trong năm	(30.026.570.000)	(6.350.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>264.775.449.508</b>	<b>291.202.019.508</b>

**5.15 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số đầu năm	525.762.804	525.762.804
Tăng do trích lập lợi nhuận	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>525.762.804</b>	<b>525.762.804</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**5.16 Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận chưa phân phối (VND)	Tổng (VND)
01/01/2016	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(147.255.322.539)	22.514.815.368
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(1.881.946.350)	(1.881.946.350)
<b>31/12/2016</b>	<b>106.568.000.000</b>	<b>61.762.000.000</b>	<b>1.440.137.907</b>	<b>(149.137.268.889)</b>	<b>20.632.869.018</b>
01/01/2017	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(149.137.268.889)	20.632.869.018
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	30.186.766.165	30.186.766.165
<b>31/12/2017</b>	<b>106.568.000.000</b>	<b>61.762.000.000</b>	<b>1.440.137.907</b>	<b>(118.950.502.724)</b>	<b>50.819.635.183</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Cổ phiếu**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.656.800	10.656.800
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.656.800</i>	<i>10.656.800</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.656.800</i>	<i>10.656.800</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	106.568.000.000	106.568.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	106.568.000.000	106.568.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>40.431.732.303</b>	<b>113.091.713.269</b>
- Doanh thu đất nền	40.431.732.303	110.860.558.722
- Doanh thu xây dựng nhà	-	2.231.154.547
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>40.431.732.303</b>	<b>113.091.713.269</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Giá vốn kinh doanh đất nền	26.743.806.348	72.650.513.116
- Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	-	2.231.154.547
<b>Cộng</b>	<b>26.743.806.348</b>	<b>74.881.667.663</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**6.3. Chi phí tài chính**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí lãi vay phát sinh	22.485.335.375	34.656.081.820
- Chi phí lãi vay cá nhân được giảm	(30.788.262.329)	-
Chi phí dự phòng/ (hoàn nhập) giảm giá khoản đầu tư vào Công ty con	1.253.170.800	2.167.498.501
<b>Cộng</b>	<b>(7.049.756.154)</b>	<b>36.823.580.321</b>

**6.4. Chi phí bán hàng**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí hoa hồng	57.796.000	44.315.334
- Chi phí bằng tiền khác	-	272.251.642
<b>Cộng</b>	<b>57.796.000</b>	<b>316.566.976</b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	906.031.685	546.343.926
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	153.168.315
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	23.894.053
- Thuế, phí và lệ phí	67.784.360	709.011.962
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	319.415.838	1.818.560.576
<b>Cộng</b>	<b>1.293.231.883</b>	<b>3.250.978.832</b>

**6.6. Thu nhập khác**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
- Tiền đặt cọc đấu giá tài sản của Công ty TNHH Thành Phong Land theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 27/11/2017 tuy nhiên Công ty Thành Phong Land không thực hiện tiếp hợp đồng nên bị mất tiền đặt cọc	9.433.000.000	-
- Thu phí bảo dưỡng	1.406.482.729	297.898.182
<b>Cộng</b>	<b>10.839.482.729</b>	<b>297.898.182</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	2017 (VND)	2016 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:*

	Hoạt động kinh doanh bất động sản (VND)	Hoạt động kinh doanh khác (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.647.695.793	9.539.070.372
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Điều chỉnh tăng	-	47.241.557
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	-	47.241.557
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	20.647.695.793	9.586.311.929
Chuyển lỗ từ các năm trước	(20.647.695.793)	(9.586.311.929)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hữu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7 THÔNG TIN KHÁC****7.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác:** không có**7.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2017) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

**7.3. Thông tin về các bên có liên quan****Các bên liên quan:**

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

***Nghiệp vụ với các bên liên quan:***

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Công ty với các bên có liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nghiệp vụ</b>	<b>2017 (VND)</b>
Công ty TNHH MTV The BCR	Mượn tiền	800.000.000
Thành viên quản lý chủ chốt	Mượn tiền	20.000.000

***Số dư với các bên liên quan:***

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	<b>31/12/2017 (VND)</b>	<b>01/01/2017 (VND)</b>
Công ty TNHH MTV The BCR + Phải trả tiền mượn	3.300.000.000	2.500.000.000
Thành viên quản lý chủ chốt + Phải trả tiền mượn	5.180.261.000	5.160.261.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>8.480.261.000</b>	<b>7.660.261.000</b>

**7.4. Công cụ tài chính**

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

**(i) Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa.

***Rủi ro lãi suất***

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

(ii) **Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) **Rủi ro thanh khoản**

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

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. 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.

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
<b>31/12/2017</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	623.472.693	-	623.472.693
Phải thu khách hàng	15.549.322.758	-	15.549.322.758
Các khoản phải thu khác	128.845.675	-	128.845.675
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.301.641.126</b>	<b>-</b>	<b>16.301.641.126</b>
<b>31/12/2017</b>			
Phải trả cho người bán	352.312.047	-	352.312.047
Chi phí phải trả	154.960.911.964	-	154.960.911.964
Phải trả khác	8.987.364.060	200.000.000	9.187.364.060
Vay và nợ thuê tài chính	264.775.449.508	-	264.775.449.508
<b>Tổng cộng</b>	<b>429.076.037.579</b>	<b>200.000.000</b>	<b>429.276.037.579</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(412.774.396.453)</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>(412.974.396.453)</b>
<b>01/01/2017</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	278.246.297	-	278.246.297
Phải thu khách hàng	17.793.445.485	-	17.793.445.485
Các khoản phải thu khác	40.833.719	-	40.833.719
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.112.525.501</b>	<b>-</b>	<b>18.112.525.501</b>
<b>01/01/2017</b>			
Phải trả cho người bán	352.312.047	-	352.312.047
Chi phí phải trả	163.263.838.918	-	163.263.838.918
Phải trả khác	7.687.415.585	200.000.000	7.887.415.585
Vay và nợ thuê tài chính	291.202.019.508	-	291.202.019.508
<b>Tổng cộng</b>	<b>462.505.586.058</b>	<b>200.000.000</b>	<b>462.705.586.058</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(444.393.060.557)</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>(444.593.060.557)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

**(iv) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	<b>Giá trị kế toán</b>		<b>Giá trị hợp lý</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	623.472.693	278.246.297	623.472.693	278.246.297
Phải thu khách hàng	15.549.322.758	17.793.445.485	15.549.322.758	17.793.445.485
Các khoản phải thu khác	128.845.675	40.833.719	128.845.675	40.833.719
<b>Tổng cộng</b>	<b>16.301.641.126</b>	<b>18.112.525.501</b>	<b>16.301.641.126</b>	<b>18.112.525.501</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	352.312.047	352.312.047	352.312.047	352.312.047
Chi phí phải trả	154.960.911.964	163.263.838.918	154.960.911.964	163.263.838.918
Phải trả khác	9.187.364.060	7.887.415.585	9.187.364.060	7.887.415.585
Vay và nợ thuê tài chính	264.775.449.508	291.202.019.508	264.775.449.508	291.202.019.508
<b>Tổng cộng</b>	<b>429.276.037.579</b>	<b>462.705.586.058</b>	<b>429.276.037.579</b>	<b>462.705.586.058</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2017 và ngày 01/01/2017. Tuy nhiên, Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

**7.5. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

**7.6. Tính hoạt động liên tục của Công ty**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**7.7. Thông tin về bộ phận**

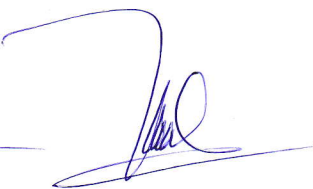
Trong năm Công ty chỉ có hoạt động kinh doanh đất nền do đó không thuyết minh thông tin về bộ phận.

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thế Anh**

**Nguyễn Thế Anh**

**Trần Văn Thành**

