

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp. HCM

Mã số thuế: 0302556594

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Kính gửi:.....



Bảng cân đối kế toán
kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản				
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		530,145,518,197	556,596,701,738
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	554,813,205	104,837,293
1. Tiền	111		554,813,205	104,837,293
2. Các khoản tương đương tiền	112			-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			-
1. Đầu tư ngắn hạn	121			-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27,396,675,306	27,462,644,747
1. Phải thu của khách hàng	131		26,802,242,758	26,801,645,356
2. Trả trước cho người bán	132		579,890,991	646,457,834
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			-
5. Các khoản phải thu khác	135		14,541,557	14,541,557
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139			-
IV. Hàng tồn kho	140		497,499,838,187	523,611,035,301
1. Hàng tồn kho	141	5.3	497,499,838,187	523,611,035,301
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,694,191,499	5,418,184,397
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			158,028,363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	5.8	5,289,387,614	5,173,835,359
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.2	(595,196,115)	86,320,675
B. Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		15,500,000,000	15,500,000,000
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			-
4. Phải thu dài hạn khác	218			-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			-
II. Tài sản cố định	220			-
1. TSCĐ hữu hình	221	5.4	-	-
- 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)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

1
2
3
4
5
6
7

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
3. TSCĐ vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		33,700,000	33,700,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33,700,000)	(33,700,000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230			-
III. Bất động sản đầu tư	240			-
- Nguyên giá	241			-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242			-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.5	15,500,000,000	15,500,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		15,500,000,000	15,500,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			-
3. Đầu tư dài hạn khác	258			-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			-
3. Tài sản dài hạn khác	268			-
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		545,645,518,197	572,096,701,738

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguồn vốn				
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		522,759,779,686	569,247,688,284
I. Nợ ngắn hạn	310		522,759,779,686	569,047,688,284
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.6	281,641,249,508	281,141,249,508
2. Phải trả cho người bán	312	5.7	352,312,047	352,312,047
3. Người mua trả tiền trước	313		35,908,724,106	90,634,186,819
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314			-
5. Phải trả người lao động	315		400,000	-
6. Chi phí phải trả	316	5.9	195,911,883,951	187,888,329,836
7. Phải trả nội bộ	317			-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		8,419,447,270	8,505,847,270
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		525,762,804	525,762,804
II. Nợ dài hạn	330			200,000,000
1. Phải trả dài hạn người bán	331			-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			-
3. Phải trả dài hạn khác	333			200,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334			
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			-
B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400	5.10	22,885,738,511	2,849,013,454
I. Vốn chủ sở hữu	410		22,885,738,511	2,849,013,454
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		106,568,000,000	106,568,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		61,762,000,000	61,762,000,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414			-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1,440,137,907	1,440,137,907
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(146,884,399,396)	(166,921,124,453)
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			-
1. Nguồn kinh phí	432			-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			-
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		545,645,518,197	572,096,701,738

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	N01			
2. Vật tư hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	N02			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	N03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	N04			
5. Ngoại tệ các loại	N05			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	N06			

Người lập



Nguyễn Thế Anh

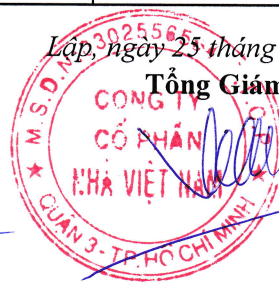
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Anh

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc



Trần Văn Thành

Kết quả sản xuất kinh doanh
Quý IV năm 2017

Mã	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		55,577,675,440		64,152,231,463	
02	2. Các khoản giảm trừ				-	
05	- Giảm giá hàng bán				-	
06	- Hàng bán bị trả lại				-	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	6.1	55,577,675,440		64,152,231,463	
11	4. Giá vốn hàng bán	6.2	28,344,614,474		34,195,379,723	
20	5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		27,233,060,966		29,956,851,740	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.3	184,964		278,338	
22	7. Chi phí tài chính	6.4	8,023,554,115		16,047,108,230	
23	- Trong đó: Lãi vay phải trả		8,023,554,115		16,047,108,230	
24	8. Chi phí bán hàng	6.5			674,251,531	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.6	316,777,739			
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		18,892,914,076		13,235,770,317	
31	11. Thu nhập khác	6.7	1,003,386,365		1,003,386,365	
32	12. Chi phí khác	6.8			-	
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		1,003,386,365		1,003,386,365	
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	6.9	19,896,300,441		14,239,156,682	
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành (*)				-	
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-	
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)		19,896,300,441		14,239,156,682	
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				-	

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2018



Kế toán trưởng

(Signature)
Nguyễn Thế Anh

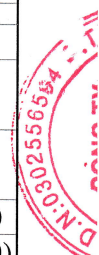
Người lập

(Signature)
Nguyễn Thế Anh



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
Quý IV năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71,588,566	-
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02			
- Các khoản dự phòng	03			-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			
- Chi phí lãi vay	06			-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71,588,566	-
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		50,750,487,481	8,767,900,389
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1,243,813,033	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		400,000	
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12			
- Tiền lãi vay đã trả	13			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		(49,701,313,169)	(8,377,668,739)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,364,975,911	390,231,650
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		300,000,000	300,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2,500,000,000)	(800,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2,200,000,000)	(500,000,000)



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		164,975,911	(109,768,350)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		389,837,294	214,605,643
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	31	554,813,205	104,837,293

Người lập

Nguyễn Thế Anh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Anh

Lập, ngày 25 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc

Trần Văn Thành

/ 01 / Công ty TNHH

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000853 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 21 số 0302556594 ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở hoạt động :

- Địa chỉ : 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 38 181 888
- Fax : 38 328 899
- Mã số thuế: 0302556594

1.2 Ngành nghề kinh doanh

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

- 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.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán: Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam

3.2 Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là chứng từ ghi sổ.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1 Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối niên độ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.2 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán năm, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.4 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Máy móc thiết bị	6 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 6 năm

4.5 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu từ hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận dựa vào kết quả thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư giao khoán nền để xây dựng nhà ở. Căn cứ ghi nhận doanh thu là giá trị hợp đồng và biên bản bàn giao nền cho khách hàng theo tiến độ qui định trong hợp đồng. Giá vốn được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

4.6 Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

- Các báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định thuế đối với các nghiệp vụ khác có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau, do vậy, các số liệu thuế thể hiện trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.7 Các bên liên quan

Các bên 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 tài chính và hoạt động.

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	202.255.417	50.558.711
Tiền gửi ngân hàng	352.557.788	54.278.582
Cộng	554.813.205	104.837.293
(*) Chi tiết		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn- Chi nhánh Nam Sài Gòn	2.115.798	2.125.298
Ngân hàng TMCP Á Châu	285.548.312	6.027.139
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	64.893.678	46.126.145
Cộng	352.557.788	54.278.582

5.2 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng	76.320.675	76.320.675
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
Cộng	86.320.675	86.320.675

5.3 Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án:

	30/09/2017		01/07/2017	
	(VND)		(VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án Trường Giang (*)	211.097.076.264	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	136.582.407.899	-	162.693.605.013	-
- 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	4.593.756.414	-	4.593.756.414	-
Cộng	497.499.838.187	-	523.611.035.301	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.4 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện	Thiết bị	TSCĐ khác	Tổng cộng
		vận tải, truyền dẫn	dụng cụ quản lý		
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Khấu hao trong kỳ	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-

5.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty The BCR	15.500.000.000	15.500.000.000
Cộng	15.500.000.000	15.500.000.000

Là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BCR theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310767091 ngày 09/04/2011, thay đổi lần thứ 1 ngày 08/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty TNHH MTV BCR tăng vốn lên thành 15.500.000.000 đồng.

5.6 Vay và nợ ngắn hạn

Là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 8% / năm đến 11%/năm.

Bên cho vay	Hợp đồng	Ngày hợp	Số tiền	Lãi suất
		đồng		
Trần Tân Khoa	02/HĐVV/2014	29/08/2014	8.500.000.000	8%
Trần Anh Thi	06/HĐVV/2013	06/06/2013	1.150.000.000	8%
Nguyễn Thanh Tú Ngân	12/HĐVV/2012	04/09/2012	26.569.939.000	8%
	13/HĐVV/2012	27/09/2012	9.000.000.000	8%
	10/HĐVV/2012	27/07/2012	17.569.939.000	8%
Trương Tấn Phước	09/HĐVV/2012	27/07/2012	21.308.049.000	8%
Trần Trọng Chính	14/HĐVV/2012	11/07/2012	10.419.584.000	8%
Quách Trương Huỳnh Như	07/HĐVV/2013	25/10/2012	3.649.293.000	8%
Trương Nhật Sang	01/HĐVV/2014	07/08/2013	6.000.000.000	8%
Trương Nhật Sơn	02/HĐVV/2016	10/04/2014	5.500.000.000	8%
Quách Thị Tú Anh		12/03/2016	4.426.054.508	8%

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Bên cho vay	Hợp đồng	Ngày hợp đồng	Số tiền	Lãi suất
Phạm Ngọc Phương	01/HDCMT/2017	01/01/2017	300.000.000	0%
Phạm Ngọc Phương	02/HDCMT/2017	15/07/2017	1.100.000.000	0%
Cộng			88.622.919.508	

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ ngắn hạn:

	Năm nay	
Số đầu năm	90.822.919.508	
Số tiền vay trong kỳ	300.000.000	
Số tiền trả nợ vay trong kỳ	(2.500.000.000)	
Số cuối kỳ	88.622.919.508	
Vay ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Ngân hàng NN&PTNT – Chi nhánh Nam Sài Gòn	193.018.330.000	193.018.330.000
Vay Ngân hàng Vietcombank		
Vay cá nhân:		
Tổng cộng	193.018.330.000	193.018.330.000

5.7 Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943
Công ty TNHH Lê Hồng Gia	40.291.704	40.291.704
Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo	32.800.000	32.800.000
Các nhà cung cấp khác	57.551.400	57.551.400
	352.312.047	352.312.047

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

5.8 Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi vay cá nhân phải trả	33.363.001.179	31.612.542.789
Lãi vay ngân hàng phải trả	154.612.848.145	148.339.752.420
Cộng	187.975.849.324	179.952.295.209

5.9 Vốn chủ sở hữu

5.9.1 Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: triệu đồng				
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính
Số dư đầu kỳ	106.568	61.762	(14.768)	-	1.440
					(161.263)

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	(5.657)	-	-	(5.657)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	106.568	61.762	(5.657)	-	1.440	(166.921)

5.9.2 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Đầu kỳ
Tổng doanh thu	55.577.675.440	8.574.556.023
<i>Doanh thu đất nền</i>	55.577.675.440	8.574.556.023
<i>Doanh thu xây dựng nhà</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>		
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	-
Doanh thu thuần	55.577.675.440	8.574.556.023
<i>Doanh thu đất nền</i>	-	-
<i>Doanh thu xây dựng nhà</i>	-	-

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh đất nền		-
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà		-
Giá vốn hàng bán	28.344.614.474	5.850.765.249
Cộng	28.344.614.474	5.850.765.249

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	184.964	93.374
Tổng cộng	184.964	93.374

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	8.023.554.015	8.023.554.015
Chiết khấu thanh toán		
Cộng	8.023.554.015	8.023.554.015

6.5. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên		
Chi phí khấu hao tài sản cố định		
Hoa hồng bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài		
Chi phí bán hàng không tính thuế TNDN		
Chi phí bán hàng bằng tiền khác		
Cộng		

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	171.858.000	216.477.000
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Thuế, phí và lệ phí	522.523	572.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.424.616	140.424.616
Chi phí không tính thuế TNDN		
Chi phí bằng tiền khác	7.761.000	
Cộng	316.777.739	357.473.792

6.7. Thu nhập khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu tiền nhượng bán, thanh lý TSCĐ	-	
Thu tiền được phạt vi phạm hợp đồng	-	
Thu phí bảo dưỡng	1.003.386.365	
Thu nhập bất thường khác	-	
Cộng	1.003.386.365	

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.8. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi về nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	
Chi phí bảo dưỡng Trường Thành 1	-	
Chi phí vận chuyển, bứng cây	-	
Chi phí bảo dưỡng dự án không chứng từ	-	
Phạt vi phạm hợp đồng	-	
Cộng	<u>-</u>	

6.9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.896.300.441	
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>10.656.800</u>	<u>10.656.800</u>

7. Thông tin về các bên có liên quan

▪ **Công ty con**

- Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con

- Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với Công ty TNHH MTV The BCR như sau:

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Kỳ trước</u>
Mượn tiền	2.500.000.000	2.500.000.000

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với Công ty TNHH MTV The BCR như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải trả tiền mượn	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng nợ phải trả	<u>2.500.000.000</u>	<u>2.500.000.000</u>

- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thù lao Hội đồng quản trị	25.000.000	25.000.000
Lương Tổng Giám đốc	87.195.000	87.195.000

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Tổng cộng

112.195.000

Ngày 25 tháng 01 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thế Anh

Nguyễn Thế Anh

Trần Văn Thành

