

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 29



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội Đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Bình Long	Chủ tịch
Ông Hồ Đức Hưng	Thành viên
Ông Trần Anh Triết	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Thái	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Nhâm	Thành viên

Ban Tổng Giám Đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Bình Long	Tổng Giám Đốc
Bà Kiều Thanh Vân	Phó Tổng Giám Đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

2. CÁC VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty được tổ chức ngày 25/07/2017 đã không thông qua việc bầu chọn thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2017-2022. Việc bầu chọn Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát sẽ được tiến hành vào kỳ họp Đại hội đồng cổ đông kế tiếp và thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ Đông.

Hiện tại, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được quản lý và điều hành bởi Ông Trần Bình Long – Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Đại diện pháp luật của Công ty), căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0304867926 (thay đổi đến lần thứ 12 ngày 27/12/2015) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

3. TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong thời kỳ tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính đính kèm, bao gồm bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cùng với bảng thuyết minh. Các báo cáo này đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017.

Thay mặt Hội đồng quản trị



TRẦN BÌNH LONG
Chủ tịch Hội đồng Quản Trị
Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số: 250.01/2017/DFK-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018, từ trang 05 đến trang 29 kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Lê Đình Huyền
Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán viên số: 1756-2018-042-1
Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Tp. HCM, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Phạm Thị Quỳnh Dung
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán viên số 2846-2014-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.777.739.781	7.923.195.087
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	V.01	87.728.999	129.510.911
1. Tiền	111		87.728.999	129.510.911
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130		19.846.458.462	7.289.870.588
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.02	20.430.819.953	3.185.944.194
3. Phải thu cho vay ngắn hạn	135	V.03	2.880.000.000	2.880.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	4.025.284.809	4.427.446.967
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(7.489.646.300)	(3.203.520.573)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140		-	31.295.455
1. Hàng tồn kho	141		-	31.295.455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		843.552.320	472.518.133
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.765.415	31.039.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.10	751.586.502	358.278.536
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	83.200.403	83.200.403
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		276.643.464.037	257.938.935.023
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		29.000.000	29.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	29.000.000	29.000.000
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		-	-
1. TSCĐ hữu hình	221	V.06	-	-
- Nguyên giá	222		125.548.073	125.548.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(125.548.073)	(125.548.073)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230		-	-
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		272.638.826.595	254.202.543.680
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.07	181.209.953.928	162.773.671.013
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.07	91.428.872.667	91.428.872.667
<i>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	V.08	3.970.130.067	3.701.883.968
1. Đầu tư vào công ty con	251		7.840.000.000	7.840.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.000.000	50.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.919.869.933)	(4.188.116.032)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		5.507.375	5.507.375
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.507.375	5.507.375
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		297.421.203.818	265.862.130.110

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MÃU B 01-DN	
			Đơn vị tính: VNĐ	
			31/12/2017	01/01/2017
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		245.930.117.719	204.798.017.111
I. Nợ ngắn hạn	310		146.569.218.382	102.799.919.957
1. Phải trả cho người bán	311	V.09	334.215.635	265.094.245
2. Người mua trả tiền trước	312	V.09	2.184.020.700	1.380.335.400
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.10	15.132.677.130	25.211.516.015
4. Phải trả công nhân viên	314		1.174.845.043	819.070.618
5. Chi phí phải trả	315	V.11	27.059.546.382	19.476.841.185
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317	V.12	600.000.000	2.400.000.000
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13	37.463.972.572	473.750.022
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	62.603.311.633	52.756.683.185
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.629.287	16.629.287
II. Nợ dài hạn	330		99.360.899.337	101.998.097.154
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12	4.935.669.279	4.935.669.279
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	4.332.500.000	4.332.500.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14	90.092.730.058	92.729.927.875
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		51.491.086.099	61.064.112.999
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	51.491.086.099	61.064.112.999
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		105.599.960.000	105.599.960.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.402.369.613	3.402.369.613
3. Cổ phiếu quỹ	414		(5.029.788.708)	(5.029.788.708)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(52.481.454.806)	(42.908.427.906)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(42.908.427.906)	(24.934.683.509)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.573.026.900)	(17.973.744.397)
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		297.421.203.818	265.862.130.110


Trần Thị Kim Duyên
 Người lập
 Ngày 26 tháng 3 năm 2018


Đinh Thị Ngọc Trâm
 Kế toán trưởng




Trần Bình Long
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.800.000.000	8.223.892.637
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VL01	1.800.000.000	8.223.892.637
4. Giá vốn hàng bán	11	VL02	-	14.814.983.545
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.800.000.000	(6.591.090.908)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL03	1.961.892	425.172.609
7. Chi phí tài chính	22	VL04	3.670.186.076	3.718.122.309
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.938.432.175	3.163.653.535
8. Chi phí bán hàng	25	VL05	339.047.643	89.699.637
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL06	5.883.421.724	4.116.702.226
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8.090.693.551)	(14.090.442.471)
11. Thu nhập khác	31		9.708.646	1.295.078.074
12. Chi phí khác	32		1.492.041.995	5.178.380.000
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40	VL07	(1.482.333.349)	(3.883.301.926)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	50		(9.573.026.900)	(17.973.744.397)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VL08	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(9.573.026.900)	(17.973.744.397)



Trần Thị Kim Duyên
Người lập
Ngày 26 tháng 3 năm 2018



Đinh Thị Ngọc Trâm
Kế toán trưởng




Trần Bình Long
Tổng Giám đốc


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


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

Mẫu B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(9.573.026.900)	(17.973.744.397)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	-	-
Các khoản dự phòng	03	4.017.879.628	3.279.138.312
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	(1.961.892)	(425.172.609)
Chi phí lãi vay	06	3.938.432.175	3.163.653.535
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.618.676.989)	(11.956.125.159)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(17.236.021.567)	62.655.534
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(18.404.987.460)	10.415.928.118
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	39.288.914.392	3.921.381.841
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	22.273.779	13.655.573
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.108.583.959)	(949.047.310)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	942.918.196	1.508.448.597
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.961.892	425.172.609
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.961.892	425.172.609
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	1.172.683.000	3.186.889.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.159.345.000)	(5.008.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(986.662.000)	(1.821.111.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(41.781.912)	112.510.206
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	129.510.911	17.000.705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	87.728.999	129.510.911


Trần Thị Kim Duyên
 Người lập
 Ngày 26 tháng 3 năm 2018


Đinh Thị Ngọc Trâm
 Kế toán trưởng


Trần Bình Long
 Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Việt Nam (gọi tắt là "công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304867926, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2007 thay đổi lần thứ 12 ngày 27 tháng 12 năm 2015 do Sơ Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ đăng ký 105.599.960.000 đồng

Trụ sở đặt tại B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng các công trình.

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của công ty là:

- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (trừ đấu giá bất động sản), môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đầu thầu; lập dự án đầu tư; thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán công trình xây dựng, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; đánh giá sự cố và lập chương trình xử lý;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng giao thông (cầu, đường);
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất, sản xuất vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, đóng và ép cọc (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở)
- Khai thác đá, cát;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, bến cảng, sân bay, đường dây tải điện, trạm biến áp đến 220KV;

4. Tổng số công nhân viên: Tổng số lao động đến ngày 31/12/2017: 15 người.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu 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 niên độ kế toán cũng như số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt thời kỳ tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa công ty và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì công ty ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
 - Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
 - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính.***5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản 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 đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (Năm)
Máy móc thiết bị	03 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định khác	05

7. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hoá trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản nhằm phản ánh tỷ lệ lãi suất bình ổn phát sinh trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hoá được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính hoặc theo thời hạn thuê tài sản, nếu có cam kết là bên thuê sẽ không được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

8. Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chúng được vốn hóa theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

Lãi tiền vay của các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản.

Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh.

9. Chi phí trả trước

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh theo Thông tư 201/2009/BTC được phân bổ vào chi phí tài chính với thời gian là 5 năm;
- Chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo thời gian dao động từ 03 – 05 năm.

10. Các khoản phải trả và trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, tương xứng với doanh thu đã ghi nhận, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương được tính và trích lập trong chi phí trong kỳ theo hợp đồng lao động. Công ty trích bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp dựa trên lương hợp đồng như sau: Bảo hiểm xã hội được trích vào chi phí là 17,5% và 8 % từ lương công nhân viên; Bảo hiểm y tế được trích vào chi phí là 3% và 1,5% từ lương công nhân viên và Bảo hiểm thất nghiệp được trích vào chi phí là 1% và 1% từ lương công nhân viên.

12. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn

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

Các quỹ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo Quyết định của Chủ tịch Công ty.

14. Ghi nhận doanh thu và chi phí

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Chi phí

Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

15. Các bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

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

16. Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan tới khoản mục ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

17. 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 mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

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, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	75.598.000	64.772.000
Tiền gửi ngân hàng	12.130.999	64.738.911
Cộng	87.728.999	129.510.911

2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Trả trước cho người bán ngắn hạn	20.430.819.953	(1.307.232.832)	3.185.944.194	(662.125.000)
Công ty Cổ phần KT và XD KM	2.314.200.000	-	-	-
Công ty CP XD Hạ tầng Nam Thành	14.700.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	3.416.619.953	(1.307.232.832)	3.185.944.194	(662.125.000)
Cộng	20.430.819.953	(1.307.232.832)	3.185.944.194	(662.125.000)

3. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Lê Ngọc Diệp	2.630.000.000	(2.630.000.000)	2.630.000.000	(1.841.000.000)
Nguyễn Hồ Phương	250.000.000	(250.000.000)	250.000.000	(175.000.000)
Cộng	2.880.000.000	(2.880.000.000)	2.880.000.000	(2.016.000.000)

Các khoản cho cá nhân vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 13,79%/năm đến 24%/năm. Các khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán.

4. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá trị VNĐ	Dự phòng VNĐ
Phải thu khác ngắn hạn	4.025.284.809	(3.302.413.468)	4.427.446.967	(525.395.573)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	366.009.000	-	888.456.000	-
Lê Ngọc Diệp	2.410.201.195	(2.410.201.195)	2.410.201.195	-
Phải thu khác	894.448.774	(892.212.273)	894.448.774	(525.395.573)
Tạm ứng nhân viên	354.625.840	-	234.340.998	-
Phải thu khác dài hạn	29.000.000	-	29.000.000	-
Ký quỹ khác	29.000.000	-	29.000.000	-
Cộng	4.054.284.809	(3.302.413.468)	4.456.446.967	(525.395.573)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

5. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

5.1 NỢ XẤU:

	31/12/2017		01/01/2017			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ	Thời gian quá hạn	Giá gốc VNĐ	Giá trị có thể thu hồi VNĐ
Phải thu cho vay ngắn hạn		2.880.000.000	-		2.880.000.000	864.000.000
Lê Ngọc Diệp	trên 3 năm	2.630.000.000	-	trên 2 năm	2.630.000.000	789.000.000
Nguyễn Hồ Phương	trên 3 năm	250.000.000	-	trên 2 năm	250.000.000	75.000.000
Trả trước cho người bán		2.084.765.664	777.532.832		2.084.765.664	1.422.640.664
Công ty TNHH Xây Dựng- Kiến Trúc C.A.N	trên 2 năm	994.250.000	298.275.000	trên 1 năm	994.250.000	497.125.000
Công ty TNHH Kiến Trúc NQH	trên 2 năm	330.000.000	99.000.000	trên 1 năm	330.000.000	165.000.000
Khác	trên 1 năm	760.515.664	380.257.832		760.515.664	760.515.664
Phải thu khác ngắn hạn		3.302.413.468	-		469.480.896	-
Lê Ngọc Diệp	trên 3 năm	2.410.201.195	-	trên 3 năm	66.430.511	-
Nguyễn Hồ Phương	trên 3 năm	366.816.700	-	trên 3 năm	80.000.000	-
Các khách hàng khác	trên 3 năm	525.395.573	-	trên 3 năm	53.050.385	-
Cộng		8.267.179.132	777.532.832		5.434.246.560	2.286.640.664

5.2 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Năm 2017 VNĐ	Năm 2016 VNĐ
Tại ngày 01 tháng 01	(3.203.520.573)	(478.851.035)
Trích lập dự phòng bổ sung	(4.286.125.727)	(2.724.669.538)
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Tại ngày 31 tháng 12	(7.489.646.300)	(3.203.520.573)

6. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	TSCĐ Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2017	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
Tại ngày 31/12/2017	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2017	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
Tại ngày 31/12/2017	102.713.311	10.727.273	12.107.489	125.548.073
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-	-	-

Nguyên giá của TSCĐHH cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 125.548.073 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

7. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

7.1 Dự án Vinaland Tower	31/12/2017	01/01/2017
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
+ Tiền đất	66.982.265.492	66.982.265.492
+ Tiền thuế sử dụng đất	14.960.279.160	14.960.279.160
+ Các chi phí khác (*)	99.267.409.276	80.831.126.361
Cộng	<u>181.209.953.928</u>	<u>162.773.671.013</u>

(*) Trong đó chi phí lãi vay vốn hóa năm 2017 là 12.001.206.786 đồng.

Trong năm, Dự án Vinaland Tower đang được tiếp tục triển khai. Công ty đã nhận được giấy phép xây dựng số 218/GPXD ngày 18/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng.

Giá trị tài sản dở dang dài hạn được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản nợ vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị định giá là 127.931.348.711 đồng. (Xem thêm Thuyết minh V.14)

7.2 Xây dựng cơ bản dở dang chợ Phước Long	31/12/2017	01/01/2017
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền đất	63.688.826.674	63.688.826.674
Các chi phí khác	27.740.045.993	27.740.045.993
Cộng	<u>91.428.872.667</u>	<u>91.428.872.667</u>

Dự án chợ Phước Long được chuyển đổi từ dự án Sài Gòn South Center theo các văn bản sau:

- Công văn 2341/UBND-KT của Ủy Ban Nhân Dân Quận 7 ngày 12/9/2012, công văn 7276/SC-QLMT của Sở Công thương ngày 12/9/2012 về việc điều chỉnh “dự án trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống” thành “dự án xây dựng chợ truyền thống Phước Long” tại phường Phú Mỹ, quận 7.
- Công văn 6552/UBND-ĐTMT của Ủy Ban Nhân Dân thành phố ngày 17/12/2012 về việc chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 12.437,13 m² thành 10.371,8 m².
- Công văn 1652/TNMT-QLSDD của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 19/3/2015 đề nghị Ủy ban Nhân dân thành phố chấp thuận điều chỉnh diện tích dự án từ 10.371,8 m² thành 8.724 m².

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc ngàn VNĐ	Giá trị hợp lý ngàn VNĐ	Dự phòng ngàn VNĐ	Giá gốc ngàn VNĐ	Giá trị hợp lý ngàn VNĐ	Dự phòng ngàn VNĐ
Đầu tư vào Công ty con	7.840.000	3.920.130	(3.919.870)	7.840.000	3.651.884	(4.188.116)
Công ty CPĐT TM DV Phước Long	7.840.000	3.920.130	(3.919.870)	7.840.000	3.651.884	(4.188.116)
Đầu tư vào đơn vị khác	50.000	50.000	-	50.000	50.000	-
Công ty CP Quản lý Vreit	50.000	50.000	-	50.000	50.000	-
Cộng	7.890.000	3.970.130	(3.919.870)	7.890.000	3.701.884	(4.188.116)

8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ	Giá trị VNĐ	Số có khả năng trả nợ VNĐ
Phải trả người bán ngắn hạn	334.215.635	334.215.635	265.094.245	265.094.245
Công ty TNHH MTV XD &ĐT Thành Phát	213.215.635	213.215.635	213.215.635	213.215.635
Phải trả người bán ngắn hạn khác	121.000.000	121.000.000	51.878.610	51.878.610
Người mua trả tiền trước	2.184.020.700	2.184.020.700	1.380.335.400	1.380.335.400
Công Ty CPĐT TM DV Phước Long	90.000.000	90.000.000	471.000.000	471.000.000
Đào Văn Vũ	1.400.768.700	1.400.768.700	480.110.400	480.110.400
Trần Văn Hải	589.252.000	589.252.000	397.225.000	397.225.000
Người mua trả tiền trước khác	104.000.000	104.000.000	32.000.000	32.000.000
Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	2.518.236.335	2.518.236.335	1.645.429.645	1.645.429.645

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2017		Số phải nộp VNĐ	Số đã nộp/khấu trừ VNĐ	31/12/2017	
	Số phải thu VNĐ	Số phải nộp VNĐ			Số phải thu VNĐ	Số phải nộp VNĐ
Thuế GTGT	358.278.536	4.090.449.681	-	206.317.243	751.586.502	3.884.132.438
Thuế thu nhập DN	83.200.403	-	-	-	83.200.403	-
Thuế thu nhập CN	-	510.372.168	75.895.946	-	-	586.268.114
Thuế đất	-	14.960.279.160	-	11.000.000.000	-	3.960.279.160
Thuế khác	-	5.650.415.006	1.054.582.412	3.000.000	-	6.701.997.418
Cộng	441.478.939	25.211.516.015	1.130.478.358	11.209.317.243	834.786.905	15.132.677.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

10. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay (*)	26.290.969.239	19.020.261.685
Chi phí thuê xe	80.000.000	80.000.000
Chi phí tư vấn, thiết kế	354.550.000	354.550.000
Chi phí trích trước khác	334.027.143	22.029.500
Cộng	27.059.546.382	19.476.841.185
(*) Chi phí lãi vay gồm:		
NH TMCP Quốc tế Việt Nam	22.337.603.305	17.130.971.405
Lãi vay trả cá nhân	3.953.365.934	1.889.290.280
Cộng	26.290.969.239	19.020.261.685

11. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long		
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	600.000.000	2.400.000.000
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.935.669.279	4.935.669.279
Cộng	5.535.669.279	7.335.669.279

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải trả khác ngắn hạn	37.463.972.572	473.750.022
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	32.786.698	30.082.487
Công ty Cổ phần Đô Thành Land (*)	37.045.512.522	-
Các khoản phải trả khác	385.673.352	443.667.535
Phải trả khác dài hạn	4.332.500.000	4.332.500.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.332.500.000	4.332.500.000
Cộng	41.796.472.572	4.806.250.022

(*) Khoản tiền Công ty Cổ phần Đô Thành Land thanh toán theo hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HDDV và 2211/2016/HDDV (Xem thêm Thuyết minh VIII.05 trang 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017	Trong năm		31/12/2017
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị/Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	52.756.683.185	10.731.728.448	885.100.000	62.603.311.633
Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (13.1)	23.459.301.504	-	-	23.459.301.504
Vay cá nhân (13.2)	29.297.381.681	10.731.728.448	885.100.000	39.144.010.129
Vay dài hạn	92.729.927.875	3.090.279.000	5.727.476.817	90.092.730.058
Vay cá nhân theo hợp đồng vay (13.3)	20.617.314.000	10.000.000	4.423.103.000	16.204.211.000
Vay cá nhân dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp (13.4)	47.379.558.875	3.069.170.000	7.422.817	50.441.306.058
Vay cá nhân dạng cấp chứng chỉ mua nhà (13.5)	21.838.274.000	11.109.000	1.296.951.000	20.552.432.000
Vay dài hạn khác	2.894.781.000	-	-	2.894.781.000
Cộng	145.486.611.060	13.822.007.448	6.612.576.817	152.696.041.691

(13.1) Vay từ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là khoản vay theo hợp đồng vay số 249/HDTĐ2- VIB601/11 ngày 15/08/2011, hạn mức tín dụng là 35.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh bất động sản. Lãi suất thả nổi và áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, thời hạn vay 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2017 là 23.459.301.504 đồng. Tài sản thế chấp khoản vay là quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vinaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đã bán khoản nợ này cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

(13.2) Vay ngắn hạn cá nhân là các khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, lãi suất 1%/tháng, thời gian từ 02-12 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động.

(13.3) Vay dài hạn cá nhân là khoản vay theo các hợp đồng vay tín chấp, thời gian từ 84 – 120 tháng. Mục đích vay là phục vụ cho dự án Vinaland Tower và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(13.4) Đối với các hợp đồng vay dạng góp vốn nhận quyền sở hữu sạp, người cho vay sẽ được quyền mua sạp với đơn giá xây dựng giá gốc.

(13.5) Đối với các hợp đồng vay dạng cấp chứng chỉ mua nhà, người cho vay sẽ được cấp "chứng chỉ quyền mua nhà" với quyền chuyển đổi nợ thành quyền mua nhà với đơn giá xây dựng giá gốc. Xem thêm tại mục 4 trang 26 các cam kết khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

14. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

14.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Cổ phiếu quỹ VND	Lỗ lũy kế VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2016	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	(24.934.683.509)	79.037.857.396
Lỗ trong năm	-	-	-	(17.973.744.397)	(17.973.744.397)
Tại ngày 31/12/2016	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	(42.908.427.906)	61.064.112.999
Lỗ trong năm	-	-	-	(9.573.026.900)	(9.573.026.900)
Tại ngày 31/12/2017	105.599.960.000	3.402.369.613	(5.029.788.708)	(52.481.454.806)	51.491.086.099

14.2 Chi tiết vốn góp của sở hữu:

	Vốn điều lệ đăng ký		Vốn thực góp	
	Số cổ phần	Thành tiền	Số cổ phần	Thành tiền
Ông Trần Minh Hoàng	1.885.865	18.858.650.000	1.885.865	18.858.650.000
Ông Hồ Đắc Hưng	1.793.635	17.936.350.000	1.793.635	17.936.350.000
Các cổ đông khác	6.880.496	68.804.960.000	6.880.496	68.804.960.000
Total	10.559.996	105.599.960.000	10.559.996	105.599.960.000

14.3 Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phần đã phát hành	10.559.996	10.559.996
- Cổ phiếu phổ thông	10.559.996	10.559.996
Số lượng cổ phiếu được mua lại	222.720	222.720
- Cổ phiếu quỹ	222.720	222.720
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.337.276	10.337.276
- Cổ phiếu phổ thông	10.337.276	10.337.276

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

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ bên liên quan	1.800.000.000	2.400.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ các khách hàng khác	-	68.909.092
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5.754.983.545
Cộng	1.800.000.000	8.223.892.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã bán	-	14.814.983.545
Cộng	-	14.814.983.545

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi cho vay	-	422.676.996
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.961.892	2.495.613
Cộng	1.961.892	425.172.609

4. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.938.432.175	3.163.653.535
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(268.246.099)	554.468.774
Cộng	3.670.186.076	3.718.122.309

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	26.050.000	84.474.182
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.997.643	-
Chi phí bằng tiền khác	1.000.000	5.225.455
Cộng	339.047.643	89.699.637

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	474.655.174	418.366.379
Chi phí văn phòng phẩm	76.062.234	28.713.662
Thuê phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng	4.286.125.727	2.724.669.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	730.636.578	821.306.279
Chi phí bằng tiền khác	312.942.011	120.646.368
Cộng	5.883.421.724	4.116.702.226

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

7. LỢI NHUẬN /(LỖ) KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu tiền bồi thường	-	1.240.000.000
Các khoản thu nhập khác	9.708.646	55.078.074
Cộng	9.708.646	1.295.078.074
Chi phí phát sinh từ việc chuyển các hợp đồng chứng chỉ mua nhà		101.413.000
Thuế bị truy thu, phạt vi phạm hành chính	1.051.582.412	4.500.410.474
Các khoản chi phí khác	440.459.583	576.556.526
Cộng	1.492.041.995	5.178.380.000
Lợi nhuận /(lỗ) từ hoạt động khác	(1.482.333.349)	(3.883.301.926)

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(9.573.026.900)	(17.973.744.397)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.492.041.995	4.928.951.984
Thu nhập chịu thuế	(8.080.984.905)	(13.044.792.413)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.657.280.070	1.958.893.064
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.365.713.401	2.330.471.639
Chi phí khác	5.308.670.454	16.620.163.192
Cộng	11.331.663.925	20.909.527.895

2. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các bên liên quan và mối quan hệ giữa Công ty và các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hiệp Nguyên	Bên liên quan
Ông Trần Bình Long	Chủ tịch HĐQT
Ông Hồ Đức Hưng	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Trần Minh Hoàng	Thành viên HĐQT
Bà Kiều Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Hoa	Mẹ của Ông Trần Bình Long

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

B17 Đường D4, Khu Tái Định Cư Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính.*

Trong năm, Công ty có phát sinh giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	1.800.000.000	2.400.000.000
Nhận cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hiệp Nguyên	3.037.600.560	-
Lãi vay		
Ông Trần Bình Long	2.603.027.156	2.674.527.467
Ông Trần Minh Hoàng	356.924.354	395.348.303
Bà Lê Thị Hoa	4.670.831.800	3.062.835.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư với các bên liên quan chủ yếu như sau:

		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Phước Long	Phải thu khác	366.009.000	888.456.000
	Người mua trả trước	90.000.000	471.000.000
	Doanh thu chưa thực hiện	5.535.669.279	7.335.669.279
	Phải trả khác	34.038.000	34.038.000
	Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.332.500.000	4.332.500.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hiệp Nguyên	Trả trước người bán	186.000.000	-
Ông Trần Bình Long	Vay ngắn hạn	2.639.780.901	1.997.980.901
	Vay dài hạn	13.969.943.000	15.923.443.000
	Lãi vay phải trả	625.752.312	275.738.115
	Phải trả khác	253.310.109	252.110.109
Ông Trần Minh Hoàng	Vay dài hạn	1.990.000.000	2.206.000.000
	Lãi vay phải trả	3.691.129	4.091.775
Bà Lê Thị Hoa	Vay ngắn hạn	26.042.600.000	17.686.600.000
	Vay dài hạn	4.588.823.328	4.588.823.328
	Lãi vay phải trả	214.931.700	135.685.900
	Phải thu khác	66.430.511	66.430.511
	Phải trả khác	2.400.000	2.400.000
Ông Hồ Đức Hưng	Vay dài hạn	111.339.000	111.339.000
	Phải trả khác	6.395.000	6.395.000

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	335.000.000	400.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	501.810.000	473.770.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09-DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***3. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết Minh từ trang 8 tới trang 13.

Giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.728.999	129.510.911
Phải thu khách hàng và phải thu khác	19.846.458.462	7.289.870.588
Đầu tư dài hạn	3.970.130.067	3.701.883.968
Tổng cộng	23.904.317.528	11.121.265.467
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	152.696.041.691	145.486.611.060
Phải trả người bán và phải trả khác	42.130.688.207	5.071.344.267
Chi phí phải trả	27.059.546.382	19.476.841.185
Tổng cộng	221.886.276.280	170.034.796.512

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính "Thông tư 210". Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công nợ tài chính bao gồm áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa có đủ thông tin để xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

Quản lý rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi biến động về tỷ giá. Loại tiền tệ gây ra rủi ro là USD và EUR. Công ty đảm bảo rằng việc chịu rủi ro này sẽ được duy trì ở mức chấp nhận được bằng cách thực hiện quản lý rủi ro liên quan đến biến động tỷ giá hối đoái thông qua các biện pháp: dự báo tỷ giá hối đoái trong tương lai, duy trì dư nợ ngoại tệ ở mức thấp.

Quản lý 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 về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngân hàng, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường này thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

- Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

- Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MÃU B09-DN

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phát sinh và tài sản tài chính phi phát sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 01 năm VND	Từ 01 - 05 năm VND	Tổng VND
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2017			
Các khoản vay	62.603.311.633	90.092.730.058	152.696.041.691
Phải trả người bán và phải trả khác	37.798.188.207	4.332.500.000	42.130.688.207
Chi phí phải trả	27.059.546.382	-	27.059.546.382
Cộng	127.461.046.222	94.425.230.058	221.886.276.280
Tại ngày 01/01/2017			
Các khoản vay	52.756.683.185	92.729.927.875	145.486.611.060
Phải trả người bán và phải trả khác	738.844.267	4.332.500.000	5.071.344.267
Chi phí phải trả	19.476.841.185	-	19.476.841.185
Cộng	72.972.368.637	97.062.427.875	170.034.796.512
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Tại ngày 31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.728.999	-	87.728.999
Phải thu khách hàng và phải thu khác	(3.464.361.491)	-	(3.464.361.491)
Đầu tư ngắn và dài hạn	-	3.970.130.067	3.970.130.067
Cộng	(3.376.632.492)	3.970.130.067	593.497.575
Tại ngày 01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	129.510.911	-	129.510.911
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.223.926.394	-	1.223.926.394
Đầu tư ngắn và dài hạn	-	3.701.883.968	3.701.883.968
Cộng	1.353.437.305	3.701.883.968	5.055.321.273

Tài sản đảm bảo

Công ty đã dùng quyền sử dụng đất một phần của Dự án Vianaland Tower, Thành phố Hồ Chí Minh làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.14 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DN

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

4. CÁC CAM KẾT KHÁC

Đối với các khoản vay cá nhân dưới dạng cấp chứng chỉ mua nhà và theo quy chế Quỹ tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009, công ty có thể phải trả khoản lãi vay với lãi suất bằng 200% lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán gốc và lãi cho số tiền vay nếu đến thời điểm 09/01/2014 công ty chưa xây dựng xong và bàn giao nhà.

Theo thông báo số 15/10/TB-TGD-NVI ngày 22/12/2015, công ty đã có phương án giải quyết nợ cho khách hàng sở hữu chứng chỉ mua nhà như sau: Nhà đầu tư có thể tiếp tục nắm giữ chứng chỉ chờ để đổi căn hộ của Dự án Vinaland Tower; Nhà đầu tư có thể chờ nhận tiền mặt cả gốc và lãi; Nhà đầu tư có thể cần trừ nợ chứng chỉ sang góp vốn nhận sạp Chợ Phước Long theo bảng giá sạp hiện hành của công ty.

5. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

Liên quan đến dự án Vinaland Tower, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền Dự án Trung tâm Thương mại – Dịch vụ và chung cư Vinaland Tower số 0911/2016/HDDV và 2211/2016/HDDV với Công ty Cổ phần Đô Thành Land. Theo đó, toàn bộ diện tích thương phẩm của dự án Vinaland Tower (sau khi trừ đi phần diện tích khách hàng đã đăng ký mua theo chứng chỉ mua nhà và quy chế tiết kiệm nhà ở số 09/002/QĐ-TG-VNI ngày 19/12/2009) sẽ do Công ty Cổ phần Đô Thành Land độc quyền tiếp thị và phân phối.

6. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.



Trần Thị Kim Duyên
Người lập
Ngày 26 tháng 3 năm 2018



Đinh Thị Ngọc Trâm
Kế toán trưởng



Trần Bình Long
Tổng Giám đốc