

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 2018



MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Tổng Giám đốc	2 - 5
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 8
3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	9 - 12
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	13
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	14 - 15
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	16 - 39

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 2018

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 2018 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.

SA406

ÔNG
(F VII
CHI
THAN
HỒ CH
'PHC

25:

NC

PI

VIỆ

PH

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 2018

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

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 2018 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 2018 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 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 2018 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 2018

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 2018, 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 10 tháng 04 năm 2019



Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc



Số: 076/2019/BCKT-PKF.HCMC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, được lập ngày 10 tháng 04 năm 2019 từ trang 09 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Trong năm 2018, Công ty đã bán đấu giá tài sản Dự án khu nhà ở Trường Giang tại phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh để thanh toán khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009. Giá trị sổ sách tại thời điểm bán đấu giá là 211.097.076.264 đồng, chiếm 38,94% trên tổng tài sản được ghi nhận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán. Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014, đối với giao dịch bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính riêng gần nhất của Công ty nếu điều lệ Công ty không quy định một tỷ lệ hoặc một giá trị khác, thì giao dịch đó phải được Đại hội đồng Cổ đông quyết định. Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi không thu thập được bằng chứng chứng minh Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua giao dịch trên.

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm 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, Nhóm Công ty đã chưa ghi nhận một khoản doanh thu là 45.559.328.396 đồng. Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận được danh sách các nền đất còn tồn của các dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Các thủ tục thay thế cũng không cho phép chúng tôi xác định giá vốn tương ứng với khoản doanh thu nêu trên. Chi tiết doanh thu chưa ghi nhận cho từng dự án như sau:

Dự án

Dự án Khu biệt thự 67 nền
 Dự án Khu dân cư BCR
 Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1
Cộng

Doanh thu

7.797.686.218
 35.073.690.651
 2.687.951.527
45.559.328.396

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận được danh sách các nền đất còn tồn của các dự án tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 hiện đang trình bày trên khoản mục "Hàng tồn kho" xem chi tiết tại thuyết minh số 5.4. Các thủ tục thay thế cũng không cho phép chúng tôi xác định tính hiện hữu cũng như giá trị thuần có thể thực hiện được của khoản mục của hàng tồn kho nêu trên. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận về số dư của khoản mục nêu trên cũng như ảnh hưởng các số dư này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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 2018 được thể hiện trên các khoản mục như sau:

- "Phải thu khách hàng" với số tiền là 13.806.162.757 đồng;
- "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 102.640.899.500 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.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

40640-1
 NG TY T
 VIET I
 CHI NHAI
 HÀNH P
 O CHIM
 PHO HO

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi chỉ muốn lưu ý người đọc Báo cáo tài chính riêng đến vấn đề sau đây:

Theo thuyết minh 7.6 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã phát sinh một khoản lỗ lũy kế là 272.679.179.646 đồng, đồng thời lỗ lũy kế đã vượt vốn điều lệ là 102.909.041.739 đồng, cũng tại ngày này, công nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty 148.811.882.102.đồng. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh và việc tiếp tục hỗ trợ tài chính từ các cổ đông để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ khi tới hạn. Các cổ đông của Công ty đã xác nhận tiếp tục hỗ trợ tài chính để Công ty có thể có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Do đó, Báo cáo tài chính riêng đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.



Giám đốc Chi nhánh

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

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 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		320.472.128.856	530.028.343.633
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.533.950.485	623.472.693
Tiền	111		1.533.950.485	623.472.693
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.451.661.930	16.190.786.697
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	13.806.162.757	15.549.322.758
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	630.499.173	512.618.264
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		15.000.000	128.845.675
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.4	299.605.424.952	508.000.854.205
Hàng tồn kho	141		299.605.424.952	508.000.854.205
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.881.091.489	5.213.230.038
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	5.10	4.881.091.489	4.913.687.123
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 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.816.689.000	12.079.330.699
Các khoản phải thu dài hạn	210			
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		-	-
Tài sản cố định	220			
Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	-	-
- 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	5.6	-	-
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(33.700.000)	(33.700.000)
Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240			
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XDDB dở dang	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.7	10.816.689.000	12.079.330.699
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		(4.683.311.000)	(3.420.669.301)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260			
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
CỘNG TÀI SẢN	270		331.288.817.856	542.107.674.332

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 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
NỢ PHẢI TRẢ	300		434.197.859.595	491.288.039.149
Nợ ngắn hạn	310		171.660.246.754	491.088.039.149
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	352.312.047	352.312.047
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	102.640.899.500	61.417.103.266
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	587.757.991	-
Phải trả người lao động	314		69.135.500	69.135.500
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	12.558.542.763	154.960.911.964
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	5.12a	27.455.897.149	8.987.364.060
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	27.469.939.000	264.775.449.508
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.13	525.762.804	525.762.804
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		262.537.612.841	200.000.000
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	5.12b	262.537.612.841	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 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(102.909.041.739)	50.819.635.183
Vốn chủ sở hữu	410	5.15	(102.909.041.739)	50.819.635.183
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		(272.679.179.646)	(118.950.502.724)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(118.950.502.724)	(149.137.268.889)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(153.728.676.922)	30.186.766.165
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí	430			
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
CỘNG NGUỒN VỐN	440		331.288.817.856	542.107.674.332

Ngày 10 tháng 04 năm 2019

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 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	96.541.905.455	40.431.732.303
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	96.541.905.455	40.431.732.303
Giá vốn hàng bán	11	6.2	212.538.981.719	26.743.806.348
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(115.997.076.264)	13.687.925.955
Doanh thu hoạt động tài chính	21		7.338.184	7.870.767
Chi phí tài chính	22	6.3	30.712.355.339	(7.049.756.154)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		29.449.713.640	22.485.335.375
Chi phí bán hàng	25		-	57.796.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	1.621.166.314	1.293.231.883
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(148.323.259.733)	19.394.524.993
Thu nhập khác	31	6.5	(5.357.931.823)	10.839.482.729
Chi phí khác	32		47.485.366	47.241.557
Lợi nhuận khác	40		(5.405.417.189)	10.792.241.172
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(153.728.676.922)	30.186.766.165
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.6	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(153.728.676.922)	30.186.766.165

Ngày 10 tháng 04 năm 2019

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 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(153.728.676.922)	30.186.766.165
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	-	-
- Các khoản dự phòng	03	1.262.641.699	1.253.170.800
- 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	29.449.713.640	22.485.335.375
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(123.016.321.583)	53.925.272.340
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.071.263.316	1.977.375.683
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	208.395.429.253	24.240.388.988
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(25.386.912.686)	(53.371.240.615)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	-	-
- 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	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	62.063.458.300	26.771.796.396
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	-

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 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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
Tiền trả nợ gốc vay	34	(61.152.980.508)	(30.026.570.000)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(61.152.980.508)	(26.426.570.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	910.477.792	345.226.396
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	623.472.693	278.246.297
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	1.533.950.485	623.472.693

Ngày 10 tháng 04 năm 2019

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 2018

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 sân 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 2018, 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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018, Công ty có Công ty con như sau:

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng số nhân viên Công ty là 04 người.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**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 2017 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 2018 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 2018

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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018

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 2018

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 và dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

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 2018

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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.17. Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Tiền mặt	692.571.789	270.990.917
Tiền gửi ngân hàng	841.378.696	352.481.776
Cộng	1.533.950.485	623.472.693

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Phải thu phần đất nền	8.975.529.008	10.718.689.009
- Dự án Khu dân cư BCR	7.365.322.747	9.108.482.748
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	1.532.016.059	1.532.016.059
- Dự án Khu dân cư 67 nền	78.190.202	78.190.202
- Phải thu phần xây dựng nhà	4.830.633.749	4.830.633.749
Cộng	13.806.162.757	15.549.322.758

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân	630.499.173	512.618.264
Cộng	630.499.173	512.618.264

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
- Dự án Trường Giang	-	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	147.359.683.657	-	147.286.151.190	-
- 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	7.019.143.685	-	4.391.029.141	-
Cộng	299.605.424.952	-	508.000.854.205	-

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 2018

(*) 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 cho khoản nợ phải trả cho Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân (Xem thuyết minh tại 5.12b).

5.5 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)
Nguyên giá					
01/01/2018	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2018	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
<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
Giá trị hao mòn					
01/01/2018	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
31/12/2018	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị còn lại					
01/01/2018	-	-	-	-	-
31/12/2018	-	-	-	-	-

5.6 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)
01/01/2018	33.700.000	33.700.000	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2018	33.700.000	33.700.000	-

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

5.7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018 (VND)			01/01/2018 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	15.500.000.000	4.683.311.000	(*)	15.500.000.000	3.420.669.301	(*)
Công ty TNHH MTV The BCR	15.500.000.000	4.683.311.000	(*)	15.500.000.000	3.420.669.301	(*)
Cộng	15.500.000.000	4.683.311.000	(*)	15.500.000.000	3.420.669.301	(*)

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(*) 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 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 sàn 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).

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 2018

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

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Số đầu năm	3.420.669.301	2.167.498.501
Trích lập dự phòng trong năm	1.262.641.699	1.253.170.800
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	4.683.311.000	3.420.669.301

5.8 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (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 & 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
Cộng	352.312.047	352.312.047	352.312.047	352.312.047

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

5.9 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Ứng trước phần đất nền	88.225.030.085	45.559.328.396
- Dự án Khu biệt thự 67 nền	7.797.686.218	7.797.686.218
- Dự án Khu dân cư BCR	77.739.392.340	35.073.690.651
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.527	2.687.951.527
- Ứng trước phần xây dựng nhà	14.415.869.415	15.857.774.870
Cộng	102.640.899.500	61.417.103.266

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 2018

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

	01/01/2018	Phát sinh trong năm		31/12/2018	
	Thuế phải thu (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	Thuế phải nộp (VND)	Thuế phải thu (VND)
- Thuế GTGT nộp thừa		- 3.499.697.381	2.911.939.390	587.757.991	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	4.881.091.489	-	-	-	4.881.091.489
- Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	32.595.634	47.878.810	15.283.176	-	-
- Thuế đất	-	29.611.045	29.611.045	-	-
- Thuế khác	-	5.329.423	5.329.423	-	-
Cộng	4.913.687.123	3.582.516.659	2.962.163.034	587.757.991	4.881.091.489

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Lãi vay cá nhân phải trả	12.558.542.763	12.558.542.763	7.100.500.227	7.100.500.227
- Lãi vay phải trả ngân hàng	-	-	147.860.411.737	147.860.411.737
Cộng	12.558.542.763	12.558.542.763	154.960.911.964	154.960.911.964

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.12 Phải trả khác**a. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả khác cho bên liên quan	27.230.261.000	27.230.261.000	8.480.261.000	8.480.261.000
- Công ty TNHH một thành viên The BCR	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
- Trần Đức Khiêm	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
- Trần Anh Thi	8.750.000.000	8.750.000.000	-	-
- Quách Tấn Hải	5.180.261.000	5.180.261.000	5.180.261.000	5.180.261.000
Nhận ký quỹ, ký cược	200.000.000	200.000.000	-	-
Phải trả khác cho bên thứ ba	25.636.149	25.636.149	507.103.060	507.103.060
- Các khoản phải trả khác	25.636.149	25.636.149	507.103.060	507.103.060
Cộng	27.455.897.149	27.455.897.149	8.987.364.060	8.987.364.060

b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ký quỹ, ký cược	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
- Đặt cọc tiền nhà	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Phải trả khác	262.337.612.841	262.337.612.841	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân (*)	262.337.612.841	262.337.612.841	-	-
Cộng	262.537.612.841	262.537.612.841	200.000.000	200.000.000

(*) Theo Hợp đồng Mua Bán nợ số 963/HĐMBN ngày 12/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân về việc mua bán khoản nợ của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam theo đó toàn bộ khoản nợ vay của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam là 262.337.612.814 đồng bao gồm nợ gốc là 90.485.530.000 đồng và nợ lãi là 171.852.082.814 đồng liên quan đến 02 Hợp đồng tín dụng bao gồm: Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 và Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 sẽ được chuyển thành khoản nợ giữa Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam với Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân. Khoản nợ được đảm bảo bằng 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.

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 2018

Ngoài ra theo Biên bản làm việc ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân, khoản nợ sẽ được tính lãi từ ngày 01/01/2019 với lãi suất 14,55%; thời hạn trả nợ 5 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến 01/01/2024; Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân đồng ý cho Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam bán các tài sản hiện đang thế chấp đảm bảo để thanh toán nợ và đồng ý để Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam làm thủ tục sang tên các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của dự án Long Phước cho ông Trần Văn Thành nguyên Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam để thực hiện quyền mua bán. Số tiền thu được từ việc bán dự án sẽ chuyển vào tài khoản của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và dùng để thanh toán nợ cho Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân.

5.13 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Số đầu năm	525.762.804	525.762.804
Tăng do trích lập lợi nhuận	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	525.762.804	525.762.804

5.14 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	-	-	176.152.530.000	176.152.530.000
Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới	-	-	176.152.530.000	176.152.530.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn	-	-	176.152.530.000	176.152.530.000
Vay cá nhân (1)	27.469.939.000	27.469.939.000	88.622.919.508	88.622.919.508
- Nguyễn Thanh Tú Ngân	24.269.939.000	24.269.939.000	26.569.939.000	26.569.939.000
- Quách Trương Huỳnh Như	3.200.000.000	3.200.000.000	3.649.293.000	3.649.293.000
- Các cá nhân khác	-	-	58.403.687.508	58.403.687.508
Cộng	27.469.939.000	27.469.939.000	264.775.449.508	264.775.449.508

(1) 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 2018

Tình hình biến động của các khoản vay ngắn hạn như sau:

	01/01/2018 (VND)	Tăng khác (VND)	Trả tiền vay bằng bán đầu giá tài sản (*) (VND)	Giảm khác (**) (VND)	Trả tiền vay trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
Vay ngân hàng	176.152.530.000	9.433.000.000	(95.100.000.000)	(90.485.530.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới	176.152.530.000	9.433.000.000	(95.100.000.000)	(90.485.530.000)	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	176.152.530.000	9.433.000.000	(95.100.000.000)	(90.485.530.000)	-	-
- Chi nhánh Nam Sài Gòn	176.152.530.000	9.433.000.000	(95.100.000.000)	(90.485.530.000)	-	-
Vay cá nhân	88.622.919.508	-	-	-	(61.152.980.508)	27.469.939.000
- Nguyễn Thanh Tú Ngân	26.569.939.000	-	-	-	(2.300.000.000)	24.269.939.000
- 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	5.226.054.508	-	-	-	(5.226.054.508)	-
- Phạm Ngọc Phương	1.100.000.000	-	-	-	(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	-	-	-	(449.293.000)	3.200.000.000
- Trần Anh Thị	350.000.000	-	-	-	(350.000.000)	-
Cộng	264.775.449.508	9.433.000.000	(95.100.000.000)	(90.485.530.000)	(61.152.980.508)	27.469.939.000

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 2018

(*) Khoản vay giám đốc bán đấu giá tài sản để thanh toán khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn theo Hợp đồng 6160LAV/2009-00560 ngày 25/06/2009. Tài sản bán đấu giá là Dự án khu nhà ở Trường Giang tại phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh. Tài sản bán đấu giá đã được Công ty TNHH Thành Phong Land trúng thầu và mua với giá 95.100.000.000 đồng (trong đó, Công ty TNHH Thành Phong Land đã đặt cọc trước cuối năm 2017 số tiền 9.433.000.000 đồng) theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 07/08/2018.

(**) Khoản vay giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam bán khoản nợ theo Hợp đồng Mua Bán nợ số 963/HĐMBN ngày 12/12/2018 cho Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân. Giá trị khoản nợ là 262.337.612.814 đồng bao gồm nợ gốc là 90.485.530.000 đồng và nợ lãi là 171.852.082.814 liên quan đến 02 Hợp đồng tín dụng bao gồm: Hợp đồng 6160LAV/2009-00560 ngày 25/06/2009 và Hợp đồng 6160LAV/2009-00800 ngày 26/02/2009.

5.15 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)
01/01/2017	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(149.137.268.889)	20.632.869.018
Lãi trong năm trước	-	-	-	30.186.766.165	30.186.766.165
31/12/2017	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(118.950.502.724)	50.819.635.183
01/01/2018	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(118.950.502.724)	50.819.635.183
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(153.728.676.922)	(153.728.676.922)
31/12/2018	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(272.679.179.646)	(102.909.041.739)

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 2018

Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
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
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800

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

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

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**

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
Tổng doanh thu	96.541.905.455	40.431.732.303
- Doanh thu đất nền	95.100.000.000	40.431.732.303
- Doanh thu xây dựng nhà	1.441.905.455	-
Doanh thu thuần	96.541.905.455	40.431.732.303

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Giá vốn kinh doanh đất nền	211.097.076.264	26.743.806.348
- Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	1.441.905.455	-
Cộng	212.538.981.719	26.743.806.348

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.3. Chi phí tài chính

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Chi phí lãi vay phát sinh	29.449.713.640	22.485.335.375
- Chi phí lãi vay được giảm	-	(30.788.262.329)
- Chi phí dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty con	1.262.641.699	1.253.170.800
Cộng	30.712.355.339	(7.049.756.154)

6.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	1.001.684.310	906.031.685
- Thuế, phí và lệ phí	34.940.468	67.784.360
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	584.541.536	319.415.838
Cộng	1.621.166.314	1.293.231.883

6.5. Thu nhập khác

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- 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 vẫn tiếp tục đấu giá do đó giảm lại khoản thu nhập	(9.433.000.000)	9.433.000.000
- Thu phí bảo dưỡng	2.903.618.177	-
- Lãi do chậm thanh toán	1.171.450.000	1.406.482.729
Cộng	(5.357.931.823)	10.839.482.729

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Cộng	-	-

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	(153.728.676.922)	30.186.766.165
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Điều chỉnh tăng	-	47.485.366
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	-	47.485.366
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	-	30.234.251.531
Chuyển lỗ từ các năm trước	-	(30.234.251.531)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hữu	-	-

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 2018) 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 2018

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:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Năm 2018 (VND)
Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên quản lý chủ chốt	Mượn tiền	18.750.000.000

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:

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Công ty TNHH MTV The BCR + Phải trả tiền mượn	3.300.000.000	3.300.000.000
Thành viên quản lý chủ chốt + Phải trả tiền mượn	5.180.261.000	5.180.261.000
Thành viên mật thiết trong gia đình thành viên quản lý chủ chốt + Phải trả tiền mượn	18.750.000.000	-
Cộng nợ phải trả	27.230.261.000	8.480.261.000

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.

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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.

(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 2018

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)
31/12/2018			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.533.950.485	-	1.533.950.485
Phải thu khách hàng	13.806.162.757	-	13.806.162.757
Các khoản phải thu khác	15.000.000	-	15.000.000
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	15.355.113.242	-	15.355.113.242
31/12/2018			
Phải trả cho người bán	352.312.047	-	352.312.047
Chi phí phải trả	12.558.542.763	-	12.558.542.763
Phải trả khác	27.455.897.149	262.537.612.841	289.993.509.990
Vay và nợ thuê tài chính	27.469.939.000	-	27.469.939.000
Tổng cộng	67.836.690.959	262.537.612.841	330.374.303.800
Chênh lệch thanh khoản thuần	(52.481.577.717)	(262.537.612.841)	(315.019.190.558)
01/01/2018			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
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
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	16.301.641.126	-	16.301.641.126
01/01/2018			
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
Tổng cộng	429.076.037.579	200.000.000	429.276.037.579
Chênh lệch thanh khoản thuần	(412.774.396.453)	(200.000.000)	(412.974.396.453)

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 2018

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

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.533.950.485	623.472.693	1.533.950.485	623.472.693
Phải thu khách hàng	13.806.162.757	15.549.322.758	13.806.162.757	15.549.322.758
Các khoản phải thu khác	15.000.000	128.845.675	15.000.000	128.845.675
Tổng cộng	15.355.113.242	16.301.641.126	15.355.113.242	16.301.641.126
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	352.312.047	352.312.047	352.312.047	352.312.047
Chi phí phải trả	12.558.542.763	154.960.911.964	12.558.542.763	154.960.911.964
Phải trả khác	289.993.509.990	9.187.364.060	289.993.509.990	9.187.364.060
Vay và nợ thuê tài chính	27.469.939.000	264.775.449.508	27.469.939.000	264.775.449.508
Tổng cộng	330.374.303.800	429.276.037.579	330.374.303.800	429.276.037.579

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 31/12/2018 và ngày 01/01/2018. 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 2017 đã được kiểm toán.

7.6. Tính hoạt động liên tục của Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã phát sinh một khoản lỗ lũy kế là 272.679.179.646 đồng, đồng thời lỗ lũy kế đã vượt vốn điều lệ là 102.909.041.739 đồng, cũng tại ngày này, công nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty 148.811.882.102.đồng. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng tạo ra nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh và việc tiếp tục hỗ trợ tài chính từ các cổ đông để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ khi tới hạn. Các cổ đông của Công ty đã xác nhận tiếp tục hỗ trợ tài chính để Công ty có thể có đủ vốn hoạt động và có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Do đó, Báo cáo tài chính riêng đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

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 2018

7.7. Thông tin về bộ phận

Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: hoạt động bán đất nền và hoạt động xây dựng nhà. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	Hoạt động bán đất nền (VND)	Hoạt động xây dựng nhà (VND)	Cộng (VND)
Doanh thu thuần theo bộ phận	95.100.000.000	1.441.905.455	96.541.905.455
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(211.097.076.264)	(1.441.905.455)	(212.538.981.719)
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	(115.997.076.264)	-	(115.997.076.264)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(1.621.166.314)
Doanh thu tài chính			(117.618.242.578)
Chi phí tài chính			7.338.184
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh			(30.712.355.339)
Thu nhập khác			(5.357.931.823)
Chi phí khác			(47.485.366)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			(153.728.676.922)

Ngày 10 tháng 04 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU**KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thế Anh

Nguyễn Thế Anh

Trần Văn Thành