

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH HUYỆN NHÀ BÈ

Địa chỉ: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 7, TT. Nhà Bè, H. Nhà Bè, Tp. HCM

Mã số thuế: 0301434177

Điện thoại: (028) 3782-7509

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM 2017 -ĐC

Tháng 6 năm 2018



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		85,321,545,650	77,787,668,333
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		51,189,765,341	37,264,915,876
1. Tiền	111		16,841,960,005	12,099,478,099
2. Các khoản tương đương tiền	112		34,347,805,336	25,165,437,777
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		27,136,378,206	28,377,529,361
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		18,930,572,422	20,308,990,835
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4,537,767,240	3,968,797,869
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
- Phải thu nội bộ về chênh lệch tỷ giá	133A			
- Phải thu nội bộ về CP đi vay đủ điều kiện được vốn hóa	133B			
- Phải thu nội bộ khác	133C			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		3,668,038,544	4,099,740,657
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		2,102,814,889	5,685,735,915
1. Hàng tồn kho	141		2,102,814,889	5,685,735,915
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,892,587,214	6,459,487,181
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30,047,727	21,363,636
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		162,999,173	162,999,173
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4,699,540,314	6,275,124,372
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		141,210,830,019	187,311,433,459
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		567,640,000	576,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
- Phải thu nội bộ khác	214C			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		567,640,000	576,000,000

7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		
II. Tài sản cố định	220	9,856,360,830	8,336,585,499
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4,902,627,036	5,607,597,452
- Nguyên giá	222	16,202,842,005	15,778,262,796
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(11,300,214,969)	(10,170,665,344)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4,819,900,454	2,579,094,711
- Nguyên giá	225	5,280,953,200	2,622,808,181
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226	(461,052,746)	(43,713,470)
3. Tài sản cố định vô hình	227	133,833,340	149,893,336
- Nguyên giá	228	160,600,000	160,600,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(26,766,660)	(10,706,664)
III. Bất động sản đầu tư	230		
- Nguyên giá	231		
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	131,507,739,124	178,398,847,960
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	131,507,739,124	178,376,003,631
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		22,844,329
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		
1. Đầu tư vào công ty con	251		
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
VI. Tài sản dài hạn khác	260	(720,909,935)	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	(720,909,935)	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		
4. Tài sản dài hạn khác	268		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	226,532,375,669	265,099,101,792

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		210,473,102,607	250,257,133,066
I. Nợ ngắn hạn	310		63,577,013,205	119,869,967,091
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		21,017,713,844	15,630,984,629
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		504,094,000	63,517,058,774
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		233,694,453	169,785,987
4. Phải trả người lao động	314		2,253,895,743	417,612,239
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3,815,830,269	1,310,288,577
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1,966,010,909	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		28,518,930,209	30,793,195,739
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		2,020,586,665	4,880,497,855
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,246,257,113	3,150,543,291
13. Quỹ bình ổn giá	323			

14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		
II. Nợ dài hạn	330	146,896,089,402	130,387,165,975
1. Phải trả người bán dài hạn	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	145,662,351,653	127,863,679,917
7. Phải trả dài hạn khác	337	110,527,841	110,527,841
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	592,334,820	2,024,296,297
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343	530,875,088	388,661,920
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	16,059,273,062	14,841,968,726
I. Vốn chủ sở hữu	410	15,685,972,624	14,468,668,288
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	13,613,000,000	13,613,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
- Vốn góp của chủ sở hữu	411c	13,613,000,000	13,613,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	2,072,972,624	855,668,288
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	373,300,438	373,300,438
1. Nguồn kinh phí	431	99,216,408	99,216,408
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	274,084,030	274,084,030
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	226,532,375,669	265,099,101,792

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

nguyễn thị yến duyên

Nguyễn Thị Yến Duyên

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

lê tấn phong

Lê Tấn Phong

Lập ngày 12 tháng 6 năm 2018

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Trần Phước Thành

Trần Phước Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		127.233.131.233	124.558.408.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			1.953.120.691
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		127.233.131.233	122.605.287.367
4. Giá vốn hàng bán	11		113.189.232.622	109.211.486.499
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.043.898.611	13.393.800.868
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		964.482.068	453.347.665
7. Chi phí tài chính	22			
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.890.503.660	9.905.206.605
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		5.117.877.019	3.941.941.928
11. Thu nhập khác	31		22.939.013	139
12. Chi phí khác	32		23.317.072	300.000.412
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(378.059)	(300.000.273)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.117.498.960	3.641.941.655
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.059.817.839	789.714.029
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.057.681.121	2.852.227.626
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

ngdyth

Nguyễn Thị Yến Duyên

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

luz

Lê Tấn Phong

Lập ngày 12 tháng 6 năm 2018

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Trần Phước Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5,117,498,960	3,641,941,655
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1,688,508,177	1,616,202,041
- Các khoản dự phòng	03			(317,782,123)
- 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			
- Các khoản điều chỉnh khác	07		142,213,168	110,944,437
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6,948,220,305	5,051,306,010
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(64,870,997,792)	(7,028,506,793)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		50,451,185,533	19,483,683,774
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(26,109,534,683)	(2,796,020,706)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12			33,300,787
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(726,983,167)	(1,927,376,590)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		85,442,602,107	28,386,922,223
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(19,429,179,400)	(20,538,906,022)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		31,705,312,903	20,664,402,683
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		8,136,364	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45,779,896,110)	(70,229,437,777)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37,169,218,037	61,814,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		392,792,582	453,347,665
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8,209,749,127)	(7,962,090,112)

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33		6,172,055,137
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7,875,703,350)	(10,796,496,826)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1,695,010,961)	(599,088,385)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9,570,714,311)	(5,223,530,074)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	13,924,849,465	7,478,782,497
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	37,264,915,876	29,786,133,379
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	51,189,765,341	37,264,915,876

Người lập biểu



Nguyễn Thị Yến Duyên

Kế toán trưởng



Lê Tấn Phong



Lập ngày 02 tháng 06 năm 2018

Giám đốc



Trần Phước Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè được chuyển đổi từ Công ty Dịch vụ Công ích Nhà Bè theo Quyết định số 2771/QĐ - UBND ngày 25/06/2010. Theo Giấy phép kinh doanh số 0301434177 ngày 11 tháng 08 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần 3 ngày 05 tháng 09 năm 2013. Viết tắt: NHA BE PS CO., LTD.

Trụ sở chính: 2281/16 Huỳnh Tấn Phát, khu phố 7, TT Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Tp.HCM.

2. Hình thức sở hữu vốn: Trách nhiệm hữu hạn một thành viên.**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động công ích (theo chỉ tiêu kế hoạch hoặc đơn đặt hàng của Nhà nước): Duy tu, bảo dưỡng và nâng cấp công trình giao thông, công trình hạ tầng theo phân cấp quản lý. Vệ sinh đô thị, quản lý công viên và môi trường sinh thái trên địa bàn. Quản lý, cho thuê và sửa chữa, nâng cấp nhà thuộc sở hữu Nhà nước phân cấp giao cho Huyện quản lý. Tham gia giải tỏa đền bù và xây dựng bố trí tái định cư (theo hạng mục chỉ tiêu kế hoạch Nhà nước giao). Hoạt động kinh doanh khác: xây dựng công trình giao thông và đô thị, công trình dân dụng và công nghiệp vừa và nhỏ. Sản xuất kinh doanh vật tư xây dựng. San lấp mặt bằng. Hoạt động tư vấn xây dựng. Xây dựng công trình thủy lợi. Dịch vụ đo đạc địa chính. Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2017: 163 nhân viên.

(Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2016: 168 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Hiện nay Công ty chỉ có 1 trụ sở chính, không có Chi nhánh nào khác.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG -**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các Thông tư sửa đổi bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

4.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	3 - 15 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Tài sản cố định vô hình	15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.5 Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí khác... phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng.

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm: phí bồi thường dự án... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành do nhà nước giao vốn hoặc được bổ sung từ các quỹ, được trích từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp được ghi nhận theo số vốn Ngân sách Nhà nước giao.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua quyết định Ban Giám đốc và Ban chấp hành công đoàn hàng năm.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí tài chính khác, chi phí lãi vay.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Trong năm, Công ty chịu thuế suất thuế TNDN 20%.

Công ty đã được thanh tra quyết toán thuế đến năm 2016.

17. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên doanh, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

19. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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
Tiền	16,841,960,005	12,099,478,099
Tiền mặt	39,900,828	6,717,600
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bằng VND	16,802,059,177	12,092,760,499
Các khoản tương đương tiền	34,347,805,336	25,165,437,777
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	34,347,805,336	25,165,437,777
Cộng	51,189,765,341	37,264,915,876

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	18,930,572,422	-	20,308,990,835	-
Khách hàng trong nước	18,930,572,422	-	20,308,990,835	-
- Công trình XDCB, Bất động sản, khác	7,581,178,055	-	13,232,963,059	-
+ Ban QL đầu tư công trình huyện Nhà Bè	1,512,358,621	-	3,072,626,204	-
+ Ban bồi thường GPMB Nhà Bè	3,095,926,800	-	3,095,926,800	-
+ Phòng Quản lý Đô thị huyện Nhà Bè	435,386,000	-	5,268,459,001	-
+ Viện Công nghệ cao Hutech	1,810,647,000	-	-	-
+ Khác	726,859,634	-	1,795,951,054	-
- Đội Vệ sinh	1,363,357,173	-	3,182,400	-
+ Phòng Tài nguyên môi trường Nhà Bè	1,345,358,133	-	-	-
+ Khác	17,999,040	-	3,182,400	-
- Đội Vận chuyển + cây xanh				
+ Nạo vét hồ gas	9,414,574,422	-	6,889,950,956	-
+ Cty TNHH MTV Môi trường đô thị TPHCM	2,136,591,396	-	3,886,237,746	-
+ Phòng Quản lý đô thị huyện Nhà Bè	5,601,590,132	-	2,737,802,640	-
+ Phòng Tài nguyên môi trường huyện Nhà Bè	1,414,464,999	-		
+ Khác	261,927,895	-	265,910,570	-
- Nhà SHNN	497,462,772	-	10,038,420	-
- Ban quản trang	74,000,000	-	172,856,000	-
Cộng	18,930,572,422	-	20,308,990,835	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán**31/12/2017****01/01/2017**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	4,537,767,240	-	3,968,797,869	-
Nhà cung cấp trong nước	4,537,767,240	-	3,968,797,869	-
- Trả trước cho nhà cung cấp	1,820,581,365	-	1,220,216,592	-
+ Cty TNHH Bê tông Nhựa nóng Anco	478,800,000	-	-	-
+ Cty CP Quốc Thái An	685,200,000	-	685,200,000	-
+ Cty CP Tư vấn ĐTXD Môi trường sinh thái	101,086,500	-	101,086,500	-
+ Khác	555,494,865	-	433,930,092	-
- Trả trước cho người bán dự án 28ha	2,717,185,875	-	2,748,581,277	-
+ Cty TNHH Nhật Anh	2,000,000,000	-	-	-
+ Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	593,700,000	-	-	-
+ Công ty TNHH XD Điện - TM - DV Việt Long	-	-	1,565,813,006	-
+ Khác	123,485,875	-	1,182,768,271	-
Cộng	4,537,767,240	-	3,968,797,869	-

4. Phải thu khác**31/12/2017****01/01/2017**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	3,668,038,544	-	4,099,740,657	-
Tạm ứng	349,496,649	-	1,320,224,760	-
+ Nguyễn Văn Sơn	-	-	226,885,511	-
+ Ngô Đức Minh	219,052,400	-	-	-
+ Phạm Thiên Phước	86,839,249	-	1,091,839,249	-
+ Khác	43,605,000	-	1,500,000	-
Thuế GTGT còn phải khấu trừ tài sản thuê tài chính	232,447,402	-	193,077,441	-
Thuế GTGT ứng với giá trị góp vốn dự án 28ha - theo BB Cục Thuế 2013	1,868,564,895	-	1,868,564,895	-
Phải thu thuế TNCN	7,096,459	-	9,359,421	-
Tạm tính thuế GTGT khoản góp vốn vào dự án 28ha				
Agribank	270,279,149	-	270,279,149	-
Phải thu về cổ phần hóa	395,000,000	-	71,000,000	-
Ký quỹ thi công - Viện Công nghệ cao Hutech	150,000,000	-	-	-
Quyền sử dụng đất trường MN Phú Xuân	324,016,283		324,016,283	
Phải thu khác	71,137,707	-	43,218,708	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (Tiếp theo)

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	567,640,000	-	576,000,000	-
Ký cược, ký quỹ	567,640,000	-	576,000,000	-
Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Nhà Bè	287,640,000	-	296,000,000	-
Cty cho thuê tài chính Chailese	280,000,000	-	280,000,000	-
Cộng	4,235,678,544	-	4,280,724,374	-

5. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Chi phí SX dở dang ngắn hạn	2,102,814,889	-	5,685,735,915	-
Cp SXKDDD của các dự án VP Cty	2,005,091,104	-	1,746,347,922	-
Cp SXKDDD của XD CB	31,356,471	-	3,350,930,871	-
Cp SXKDDD của Ban Quản trang	66,367,314	-	588,457,122	-
b. Chi phí SX dở dang dài hạn	131,507,739,124	-	178,376,003,631	-
Cp SXKDDD của DA 28ha	131,507,739,124	-	178,376,003,631	-
Cộng	133,610,554,013	-	184,061,739,546	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

6. Tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết trang số 34)**7. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2,622,808,181	2,622,808,181
Thuê TC trong năm	2,658,145,019	2,658,145,019
Số dư cuối năm	5,280,953,200	5,280,953,200
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	43,713,470	43,713,470
Khấu hao trong năm	417,339,276	417,339,276
Số dư cuối năm	461,052,746	461,052,746
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	2,579,094,711	2,579,094,711
Số dư cuối năm	4,819,900,454	4,819,900,454

* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: 0 VND.

* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: không phát sinh.

* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: không phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định vô hình

	Phản mềm kế toán	Quyền sử dụng đất - Đền bù sang lấp mặt bằng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	160,600,000		160,600,000
Số dư cuối năm	160,600,000	-	160,600,000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	10,706,664		10,706,664
Khấu hao trong năm	16,059,996	-	16,059,996
Số dư cuối năm	26,766,660	-	26,766,660
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	149,893,336	-	149,893,336
Số dư cuối năm	133,833,340	-	133,833,340

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

10. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
Chi phí trả trước ngắn hạn	30,047,727	21,363,636
Chi đăng báo Sài Gòn Giải phóng	10,363,636	10,363,636
Các khoản khác	19,684,091	11,000,000
Cộng	30,047,727	21,363,636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	21,017,713,844	21,017,713,844	15,630,984,629	15,630,984,629
Nhà cung cấp trong nước	21,017,713,844	21,017,713,844	15,630,984,629	15,630,984,629
Nhà cung cấp bên ngoài	756,567,970	756,567,970	278,257,668	278,257,668
Công ty Dịch vụ cơ khí Thịnh Phát	499,581,500	499,581,500	-	-
Khác	256,986,470	256,986,470	278,257,668	278,257,668
Phải trả đối thi công	17,777,267,764	17,777,267,764	13,723,617,864	13,723,617,864
Nguyễn Văn Hạnh	2,102,863,271	2,102,863,271	-	-
Phạm Thiên Phước	12,049,889,651	12,049,889,651	11,132,308,784	11,132,308,784
Nguyễn Văn Sơn	2,357,896,845	2,357,896,845	527,079,527	527,079,527
Huỳnh Công Nhân	1,063,416,304	1,063,416,304	135,549,350	135,549,350
Khách hàng khác	203,201,693	203,201,693	1,928,680,203	1,928,680,203
Phải trả người bán DA 28ha	2,483,878,110	2,483,878,110	1,629,109,097	1,629,109,097
Cty TNHH XD - Điện - Nước Thiên Việt	2,192,123,108	2,192,123,108	1,429,693,930	1,429,693,930
Khách hàng khác	291,755,002	291,755,002	199,415,167	199,415,167
Cộng	21,017,713,844	21,017,713,844	15,630,984,629	15,630,984,629

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017	01/01/2017
Ngắn hạn	504,094,000	63,517,058,774
Khách hàng trong nước	504,094,000	63,517,058,774
Ban QL Đầu tư công trình huyện Nhà Bè	-	300,000,000
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Nhà Bè	-	62,376,803,200
Phan Văn Lâm - hoán đổi đất nền 28ha	500,000,000	-
Khác	4,094,000	840,255,574
Cộng	504,094,000	63,517,058,774

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
a. Phải nộp				
Thuế môn bài, phí và lệ phí	169,785,987	966,491,532	902,583,066	233,694,453
Cộng	169,785,987	966,491,532	902,583,066	233,694,453
b. Phải thu				
Thuế TNDN công ty	2,826,735,462	1,350,908,539	1,730,454,915	3,206,281,838
Thuế giá trị gia tăng	3,268,769,989	11,415,934,126	9,392,057,972	1,244,893,835
Thuế TNCN	132,452,503	201,757,698	270,503,418	201,198,223
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6,151,860	619,118,944	619,118,944	6,151,860
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	41,014,558	-	-	41,014,558
Cộng	6,275,124,372	12,236,810,768	10,281,680,334	4,699,540,314

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 29

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Chi phí phải trả	31/12/2017	01/01/2017
Ngắn hạn	3,815,830,269	1,310,288,577
Trích trước CP khu đất 473m2 - 10 Ân	1,139,134,000	1,139,134,000
Trích trước CP khu 23ha	500,142,558	-
Trích trước chi phí dự án công ty thừa đất 574, 575, 576	71,894,416	111,894,416
Trích trước CP DA Cty thừa đất số 737 tờ bản đồ 8 NĐức	11,999,920	58,322,720
Chi phí đồng phục bổ sung	425,000,000	-
Chi phí tiền sử dụng đất nghĩa trang Nhơn Đức	1,500,000,000	-
Chi phí phải trả khác	167,659,375	937,441
Cộng	3,815,830,269	1,310,288,577
15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn		
Chuyển nhượng đất nền thửa 15,16 tờ bản đồ 22 Phú Xuân	1,966,010,909	-
Cộng	1,966,010,909	-
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	145,662,351,653	127,863,679,917
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha, HĐ 14005 (BBTGPMB)	-	28,181,818,182
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha (Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn)	76,674,150,446	27,371,707,628
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha (Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam)	67,994,430,298	46,662,636,107
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha (Cty Tân Thuận)	-	8,400,000,000
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha HĐ 13007- BBTGPMB	993,770,909	16,664,727,273
Chuyển nhượng quỹ đất nền dự án 28ha - Tái định cư	-	582,790,727
Cộng	145,662,351,653	127,863,679,917
16. Phải trả khác	31/12/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	28,518,930,209	30,793,195,739
- Thuế TNCN	56,880,048	69,192,169
- Phải trả phải nộp khác	804,382,574	279,073,483
+ Phòng tài chính UBND huyện Nhà Bè	-	279,073,483
+ Nguyễn Văn Sơn thi công viện công nghệ cao Hutech	421,309,091	-
+ Huỳnh Thanh Bảo	200,000,000	-
+ Ngân sách Huyện Nhà Bè	183,073,483	-
- Phải trả theo dự án 28ha	27,657,667,587	30,444,930,087
+ Hỗ trợ Ban Bồi thường đường dây điện - 28ha	-	2,787,262,500
+ Ngân hàng Nông Nghiệp Nhà Bè	23,387,667,587	23,387,667,587
+ Công đoàn huyện Nhà Bè	4,270,000,000	4,270,000,000
Cộng	28,518,930,209	30,793,195,739
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	110,527,841	110,527,841
Cty TNHH Đầu tư & Tư vấn xây dựng Phú An Thành	87,400,000	87,400,000
Trung tâm khoa học công nghệ & kỹ thuật xây dựng	23,127,841	23,127,841
Cộng	110,527,841	110,527,841

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2,020,586,665	2,020,586,665	4,880,497,855	4,880,497,855
Ngân hàng TMCP Quốc dân	-	-	4,871,447,350	4,871,447,350
Công ty cho thuê tài chính Quốc tế Chailease	2,020,586,665	2,020,586,665	9,050,505	9,050,505
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	592,334,820	592,334,820	2,024,296,297	2,024,296,297
Công ty cho thuê tài chính Quốc tế Chailease	592,334,820	592,334,820	2,024,296,297	2,024,296,297
Cộng	2,612,921,485	2,612,921,485	6,904,794,152	6,904,794,152

Thuyết minh các khoản nợ thuê tài chính

Công ty cho thuê tài chính Chailease gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày thuê	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Ghi chú
No.: B160617901	19/10/2016	15/01/2019	Theo từng lần nhận nợ	Thuê xe chở rác
No.: B161209501	26/05/2017	15/08/2019	Theo từng lần nhận nợ	Thuê xe chở rác

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** xem chi tiết trang 35**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2017	01/01/2017
Vốn góp của UBND TP HCM	100.00%	13,613,000,000	13,613,000,000
Cộng	100.00%	13,613,000,000	13,613,000,000

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

	Năm 2017	Năm 2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	13,613,000,000	13,613,000,000
Vốn góp đầu năm	13,613,000,000	13,613,000,000
Vốn góp cuối năm	13,613,000,000	13,613,000,000

d. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2017	01/01/2017
Quỹ đầu tư phát triển	2,072,972,624	855,668,288
Cộng	2,072,972,624	855,668,288

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguồn kinh phí	Năm 2017	Năm 2016
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	373,300,438	373,300,438
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
Chi sự nghiệp	-	-
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	373,300,438	373,300,438

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50,644,034,481	38,633,501,159
Doanh thu đội vệ sinh	14,953,346,522	10,436,754,493
Doanh thu đội vận chuyển nước	683,606,386	808,732,195
Doanh thu đội vận chuyển rác	8,163,980,347	9,131,789,028
Doanh thu chăm sóc cây xanh	5,138,069,192	2,936,344,281
Doanh thu quản lý nhà SHNN	1,011,394,607	1,191,965,626
Doanh thu tiền đất mộ và phí bảo quản NTND	13,487,351,063	10,913,294,627
Doanh thu nạo vét cống	7,206,286,364	3,214,620,909
Doanh thu hợp đồng xây dựng	76,589,096,752	85,924,906,899
Doanh thu xây dựng cơ bản và hoạt động khác	24,871,912,881	43,011,293,263
Doanh thu bất động sản	51,699,456,595	42,902,431,818
Doanh thu cho thuê giữ xe + nhà lưu kho	17,727,276	11,181,818
Cộng	127,233,131,233	124,558,408,058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2017	Năm 2016
Đội vệ sinh	-	1,953,120,691
Cộng	-	1,953,120,691
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	127,233,131,233	122,605,287,367
Cộng	127,233,131,233	122,605,287,367
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	42,010,363,246	27,821,157,621
Giá vốn của đội vệ sinh	9,454,073,872	5,580,061,981
Giá vốn của đội vận chuyển nước	1,010,365,430	999,757,558
Giá vốn của đội vận chuyển rác	6,798,067,767	5,263,884,123
Giá vốn của đội chăm sóc cây xanh	4,729,842,453	2,768,711,542
Giá vốn của Ban quản trang	12,520,961,815	9,053,870,748
Giá vốn của nạo vét cống	6,485,657,302	2,957,451,498
Giá vốn QLN (Thảo + Thủy)	1,011,394,607	1,197,420,171
Giá vốn của hoạt động XD CB và BĐS	71,178,869,376	81,390,328,878
Giá vốn hoạt động xây dựng cơ bản và hoạt động khác	23,878,048,120	41,390,328,878
Bán đất khu TT HC huyện	47,300,821,256	40,000,000,000
Cộng	113,189,232,622	109,211,486,499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi	964,482,068	453,347,665
Cộng	964,482,068	453,347,665
6. Chi phí tài chính	Năm 2017	Năm 2016
Cộng	-	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nhân viên quản lý	6,972,868,343	6,416,447,395
Chi phí vật liệu quản lý	186,276,548	352,596,525
Chi phí đồ dùng văn phòng	90,155,826	46,665,591
Chi phí khấu hao TSCĐ	450,841,872	479,696,706
Thuế, phí và lệ phí	8,037,824	7,812,710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	387,429,659	312,582,687
Chi phí bằng tiền khác	1,794,893,588	2,428,187,651
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(138,782,660)
Cộng	9,890,503,660	9,905,206,605
8. Thu nhập khác	Năm 2017	Năm 2016
Thu thanh lý TSCĐ	3,636,363	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	4,500,001	-
Thu hoàn trả tiền lương	14,802,649	-
Xử lý số lẻ	-	139
Cộng	22,939,013	139
9. Chi phí khác	Năm 2017	Năm 2016
Trích trả tiền chênh lệch nhân công 2012+2013	-	300,000,000
Tiền phạt vi phạm hành chính về thuế	23,317,072	-
Xử lý số lẻ	-	412
Cộng	23,317,072	300,000,412
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	Năm 2017	Năm 2016
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3,636,363	-
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định	3,636,363	-
10. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19,890,556,004	29,911,065,515
Chi phí nhân công	31,947,749,886	30,605,463,474
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,688,508,177	1,460,935,541
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền	21,308,511,386	37,539,407,885
Cộng	74,835,325,453	99,516,872,415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2017	Năm 2016
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5,117,498,960	3,641,941,655
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	181,590,236	-
<i>Trích quỹ phát triển KHCN</i>	<i>158,273,164</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	<i>23,317,072</i>	<i>-</i>
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	5,299,089,196	3,641,941,655
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,059,817,839	789,714,029

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

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

12. Rủi ro thị trường

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. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. 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.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản trên với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		VND
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017		
VND	+200	971,536,871
VND	-200	(971,536,871)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016		
VND	+100	303,601,214
VND	-100	(303,601,214)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty không chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

12. 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền 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.

Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

12. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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 các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31/12/2017	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
- Vay và nợ	2,020,586,665	592,334,820	-	2,612,921,485
- Phải trả người bán	21,017,713,844	-	-	21,017,713,844
- Nợ phải trả dài hạn khác		110,527,841	-	110,527,841
Cộng	23,038,300,509	702,862,661	-	23,741,163,170

Ngày 31/12/2016	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
- Vay và nợ	4,880,497,855	2,024,296,297	-	6,904,794,152
- Phải trả người bán	15,630,984,629	-	-	15,630,984,629
- Nợ phải trả dài hạn khác	-	110,527,841	-	110,527,841
Cộng	20,511,482,484	2,134,824,138	-	22,646,306,622

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 và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem chi tiết trang 36)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	9,054,493,839	7,867,334,542

2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2017	Năm 2016
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(7,875,703,350)	(10,796,496,826)
- Tiền trả nợ thuê tài chính	(5,470,663,156)	(954,355,978)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan và thành viên chủ chốt trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải trả
Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	Liên doanh 28ha	Doanh thu chưa thực hiện	49,302,442,818	76,674,150,446
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Liên doanh 28ha	Doanh thu chưa thực hiện	21,331,794,191	67,994,430,298
Công đoàn huyện Nhà Bè	Liên doanh 28ha	Thu tiền liên doanh dự án 28ha	-	4,270,000,000
Ngân hàng NN&PTNN huyện Nhà Bè	Liên doanh 28ha	Thu tiền liên doanh dự án 28ha	-	23,387,667,587
Ban Giám đốc và Kế toán trưởng	Nhân sự chủ chốt	Lương và thưởng	1,924,246,963	131,000,000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2017:

	Dịch vụ	Xây dựng	Tổng cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	50,644,034,481	76,589,096,752	127,233,131,233
Giá vốn hàng bán	42,010,363,246	71,178,869,376	113,189,232,622
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8,633,671,235	5,410,227,376	14,043,898,611

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo khu vực địa lý năm 2017:

Công ty không trình bày báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo khu vực địa lý vì Công ty chỉ hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam và chủ yếu là tại TP.HCM.

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày lại theo quyết định số 3153/QĐ-CT-XP ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Cục Thuế TP.HCM và thông báo duyệt Quỹ lương số 183 ngày 18 tháng 7 năm 2017 của UBND huyện Nhà Bè.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2016	Năm 2016	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	109,212,504,499	109,211,486,499	(1,018,000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9,612,744,507	9,905,206,605	292,462,098
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	30	4,233,386,026	4,048,570,554	(184,815,472)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	3,933,385,614	3,641,941,655	(291,443,959)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	786,677,123	789,714,029	3,036,906
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	3,146,708,491	2,852,227,626	(294,480,865)

5. Thông tin so sánh (Tiếp theo)

		01/01/2017	01/01/2017	
Chỉ tiêu	Mã số	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên bảng cân đối kế toán				
Hàng tồn kho	141	184,237,046,729	5,685,735,915	(178,551,310,814)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	178,376,003,631	178,373,682,188
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	313	6,731,871,142	9,857,256,546	3,125,385,404
Phải trả người lao động	314	217,612,239	417,612,239	200,000,000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3,371,864,425	3,150,543,291	(221,321,134)
Quỹ đầu tư phát triển	418	944,012,547	855,668,288	(88,344,259)

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tp. HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2018

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Yến Duyên



Lê Tấn Phong



Trần Phước Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5,679,875,897	411,779,477	9,686,607,422	15,778,262,796
ĐT XDCB h. thành	550,138,489	-	-	550,138,489
Thanh lý, nhượng bán	-	(125,559,280)	-	(125,559,280)
Số dư cuối năm	6,230,014,386	286,220,197	9,686,607,422	16,202,842,005
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4,274,647,213	305,386,920	5,590,631,211	10,170,665,344
Khấu hao trong năm	535,204,136	48,438,937	671,465,832	1,255,108,905
Thanh lý, nhượng bán	-	(125,559,280)	-	(125,559,280)
Số dư cuối năm	4,809,851,349	228,266,577	6,262,097,043	11,300,214,969
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1,405,228,684	106,392,557	4,095,976,211	5,607,597,452
Số dư cuối năm	1,420,163,037	57,953,620	3,424,510,379	4,902,627,036

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.306.711.051 VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	13,613,000,000	-	-	13,613,000,000
Lãi trong năm 2016	-	-	2,852,227,626	2,852,227,626
Trích lập các quỹ từ LN năm 2016	-	855,668,288	(855,668,288)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ LN năm 2016	-	-	(1,996,559,338)	(1,996,559,338)
Số dư cuối năm trước	13,613,000,000	855,668,288	-	14,468,668,288
Số dư đầu năm nay	13,613,000,000	855,668,288	-	14,468,668,288
Tăng vốn từ Quỹ ĐTPT				
Lãi trong năm nay	-	-	4,057,681,121	4,057,681,121
Trích lập các quỹ từ LN năm nay	-	1,217,304,336	(1,217,304,336)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2,840,376,785)	(2,840,376,785)
Số dư cuối năm nay	13,613,000,000	2,072,972,624	-	15,685,972,624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	18,930,572,422	-	20,308,990,835	-	18,930,572,422	20,308,990,835
- Tiền và các khoản tương đương tiền	51,189,765,025	-	37,264,915,560	-	51,189,765,025	37,264,915,560
- Tài sản tài chính khác	567,640,000	-	576,000,000	-	567,640,000	576,000,000
TỔNG CỘNG	70,687,977,447	-	58,149,906,395	-	70,687,977,447	58,149,906,395
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ ngắn hạn	2,020,586,665	-	4,880,497,855	-	2,020,586,665	4,880,497,855
- Vay và nợ dài hạn	592,334,820	-	2,024,296,297	-	592,334,820	2,024,296,297
- Phải trả người bán ngắn hạn	21,017,713,844	-	15,630,984,629	-	21,017,713,844	15,630,984,629
- Nợ phải trả tài chính khác	110,527,841	-	110,527,841	-	110,527,841	110,527,841
TỔNG CỘNG	23,741,163,170	-	22,646,306,622	-	23,741,163,170	22,646,306,622