

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT

Quý 4 năm 2017

## I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: VND

STT	Nội dung	Số dư đầu năm 01.01.2017	Số dư cuối kỳ 31.12.2017
<b>I.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>98,821,961,389</b>	<b>108,580,329,011</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	10,971,061,467	4,954,478,894
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	50,000,000,000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	32,378,581,852	22,744,802,056
4	Hàng tồn kho	53,157,007,187	27,446,061,050
5	Tài sản ngắn hạn khác	2,315,310,883	3,434,987,011
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>29,958,274,291</b>	<b>26,830,433,302</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-
2	Tài sản cố định	16,715,275,469	13,819,429,193
	- Tài sản cố định hữu hình	16,715,275,469	13,819,429,193
	- Tài sản cố định thuê tài chính		
	- Tài sản cố định vô hình	-	-
3	Bất động sản đầu tư		-
4	Tài sản dở dang dài hạn	1,744,898,822	1,488,246,209
5	Đầu tư tài chính dài hạn	11,498,100,000	11,498,100,000
6	Tài sản dài hạn khác	-	24,657,900
<b>III</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>128,780,235,680</b>	<b>135,410,762,313</b>
<b>IV</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>48,350,082,380</b>	<b>52,387,951,412</b>
1	Nợ ngắn hạn	48,064,527,546	51,655,396,576
2	Nợ dài hạn	285,554,834	732,554,836
<b>V</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>80,430,153,300</b>	<b>83,022,810,901</b>
1	Vốn chủ sở hữu	80,430,153,300	83,022,810,901
	- Vốn góp của chủ sở hữu	80,000,000,000	80,000,000,000
	- Thặng dư vốn cổ phần		
	- Vốn khác của chủ sở hữu		
	- Cổ phiếu quỹ	(190,000)	(190,000)
	- Chênh lệch đánh giá lại tài sản		
	- Chênh lệch tỉ giá		-
	- Các quỹ	12,243,398,279	12,243,398,279
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(11,813,054,979)	(9,220,397,378)
2	Nguồn kinh phí và các quỹ khác		
<b>VI</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>128,780,235,680</b>	<b>135,410,762,313</b>



**II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**

**DVT : VND**

STT	Chỉ tiêu	Kỳ báo cáo	Lũy kế
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18,495,537,712	102,099,420,134
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18,495,537,712	102,097,253,234
4	Giá vốn hàng bán	14,828,069,845	86,889,008,865
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3,667,467,867	15,208,244,369
6	Doanh thu hoạt động tài chính	3,440,134,650	4,372,238,402
7	Chi phí tài chính	1,971,038	344,027,345
8	Chi phí bán hàng	803,252,527	5,352,819,041
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,279,990,039	12,695,552,109
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3,022,388,913	1,188,084,276
11	Thu nhập khác	1,211,617,611	2,532,366,185
12	Chi phí khác	708,827,797	1,019,765,460
13	Lợi nhuận khác	502,789,814	1,512,600,725
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3,525,178,727	2,700,685,001
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3,525,178,727	2,700,685,001
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	441	338



TP.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2018

*Thanh*



**Trần Thị Mỹ Thanh**  
Kế toán trưởng/lập biểu

**Tôn Thất Mạnh**  
Tổng Giám Đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18,495,537,712	24,933,510,165	102,099,420,134	105,971,930,415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	90,911,102	2,166,900	171,462,089
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	18,495,537,712	24,842,599,063	102,097,253,234	105,800,468,326
4. Giá vốn hàng bán	11	14,828,069,845	27,636,857,281	86,889,008,865	100,838,078,894
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	3,667,467,867	(2,794,258,218)	15,208,244,369	4,962,389,432
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3,440,134,650	3,581,889,491	4,372,238,402	4,604,041,089
7. Chi phí tài chính	22	1,971,038	500,025,815	344,027,345	2,590,103,903
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	316,403	554,985,090	337,973,752	2,018,679,726
8. Chi phí bán hàng	24	803,252,527	2,295,227,594	5,352,819,041	7,037,251,833
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	3,279,990,039	5,946,901,506	12,695,552,109	13,471,634,613
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	3,022,388,913	(7,954,523,642)	1,188,084,276	(13,532,559,828)
11. Thu nhập khác	31	1,211,617,611	(22,017,425)	2,532,366,185	1,597,489,476
12. Chi phí khác	32	708,827,797	-	1,019,765,460	150,992,556
13. Lợi nhuận khác	40	502,789,814	(22,017,425)	1,512,600,725	1,446,496,920
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	3,525,178,727	(7,976,541,067)	2,700,685,001	(12,086,062,908)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	3,525,178,727	(7,976,541,067)	2,700,685,001	(12,086,062,908)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	441	(997)	338	(1,511)

## Giải trình:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4-2017 lãi 3.525 triệu đồng so với Quý 4-2016 lỗ 7.976 triệu đồng vì lý do chủ yếu sau:

Trong Quý 4.2017 doanh số hoạt động cho thuê kho bãi tăng, không phát sinh chi phí lãi vay ngân hàng, đồng thời Cty cắt giảm tối đa các chi phí khác Q4.2016 trích lập dự phòng phải thu khó đòi 3.543 triệu, nhưng năm 2017 do tình hình thu nợ tốt nên không phát sinh chi phí dự phòng cho các khoản nợ phải thu nên lợi nhuận Q4.2017 tăng.

TP.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2018



Trần Thị Mỹ Thanh  
Kế toán trưởng/lập biểu

Tôn Thất Mạnh  
Tổng Giám Đốc

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Dạng đầy đủ)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>108,580,329,011</b>	<b>98,821,961,389</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4,954,478,894</b>	<b>10,971,061,467</b>
1. Tiền	111	4,954,478,894	971,061,467
2. Các khoản tương đương tiền	112		10,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>50,000,000,000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		
2. Dự phòng giảm giá hứng khoán kinh doanh	122		
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	50,000,000,000	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>22,744,802,056</b>	<b>32,378,581,852</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	23,256,342,519	33,268,254,515
2. Trả trước cho người bán	132	519,531,944	706,639,075
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	166,301,000	168,301,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6,008,033,354	5,755,665,407
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(7,205,406,761)	(7,520,278,145)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>27,446,061,050</b>	<b>53,157,007,187</b>
1. Hàng tồn kho	141	28,532,259,442	54,273,208,307
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(1,086,198,392)	(1,116,201,120)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>3,434,987,011</b>	<b>2,315,310,883</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	1,338,919,655	938,048,108
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	1,579,392,572	947,717,781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	516,674,784	429,544,994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>26,830,433,302</b>	<b>29,958,274,291</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	-	-
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	-	



5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	
6.	Phải thu dài hạn khác	216	-	
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>13,819,429,193</b>	<b>16,715,275,469</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13,819,429,193	16,715,275,469
	<i>Nguyên giá</i>	222	56,432,887,679	58,905,584,815
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223	(42,613,458,486)	(42,190,309,346)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		
	<i>Nguyên giá</i>	225		
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		
3.	Tài sản cố định vô hình	227	-	-
	<i>Nguyên giá</i>	228	900,098,950	900,098,950
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229	(900,098,950)	(900,098,950)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		
	<i>Nguyên giá</i>	231		
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>1,488,246,209</b>	<b>1,744,898,822</b>
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	1,043,721,060	1,300,373,673
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	444,525,149	444,525,149
<b>V.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11,498,100,000</b>	<b>11,498,100,000</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	11,498,100,000	11,498,100,000
3.	Đầu tư khác vào công cụ vốn	253		
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>24,657,900</b>	<b>-</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	24,657,900	
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		
3.	Thiết bị vật tư phụ tùng thay thế dài hạn	263		
4.	Tài sản dài hạn khác	268		
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>135,410,762,313</b>	<b>128,780,235,680</b>

NGUỒN VỐN		Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>52,387,951,412</b>	<b>48,350,082,380</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>51,655,396,576</b>	<b>48,064,527,546</b>
1.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4,194,923,692	6,754,767,098
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2,634,361,835	844,749,305
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	637,209,119	333,996,589
4.	Phải trả người lao động	314	2,478,479,846	2,331,242,720
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	1,231,386,631	3,383,322,444
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	-	
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	39,899,212,429	10,969,345,442
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	22,754,196,323
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	524,894,538	524,894,538
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	54,928,486	168,013,087
13.	Quỹ bình ổn giá	323	-	

92  
TY  
TÂN  
VIỆ  
HỒ C

14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>732,554,836</b>	<b>285,554,834</b>
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	732,554,836	285,554,834
7. Phải trả dài hạn khác	337		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		
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 và công nghệ	343		
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>83,022,810,901</b>	<b>80,430,153,300</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>83,022,810,901</b>	<b>80,430,153,300</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	80,000,000,000	80,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		
Cổ phiếu ưu đãi	411b		
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	(190,000)	(190,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	12,243,398,279	12,243,398,279
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	(9,220,397,378)	(11,813,054,979)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(11,813,054,979)	273,007,929
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	2,592,657,601	(12,086,062,908)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>135,410,762,313</b>	<b>128,780,235,680</b>



TP. HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2018



*Thanh*

**Trần Thị Mỹ Thanh**  
Kế toán trưởng/lập biểu

**Tôn Thất Mạnh**  
Tổng Giám Đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>2,700,685,001</b>	<b>(12,086,062,908)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2,462,759,618	3,942,437,106
- Các khoản dự phòng	03	(344,874,112)	3,464,311,967
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1,110,095
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5,117,894,970)	(5,787,673,069)
- Chi phí lãi vay	06	337,973,752	2,491,373,676
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>38,649,289</b>	<b>(7,974,503,133)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	8,914,975,215	18,068,104,192
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	25,967,598,750	18,800,963,783
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	26,778,738,126	13,101,143,380
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(425,529,447)	684,978,079
- Tiền lãi vay đã trả	13	(337,973,752)	(2,424,811,676)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(57,837,566)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>60,878,620,615</b>	<b>40,255,874,625</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1- Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(283,190,463)
2- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	752,026,564	1,531,139,636
3- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50,000,000,000)	
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	5,117,894,970	1,063,487,212
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(44,130,078,466)</b>	<b>2,311,436,385</b>



**III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

1- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH của doanh nghiệp đã phát hành	31		
	32		
3- Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	23,735,434,108	76,863,785,606
4- Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(46,489,630,431)	(106,767,476,157)
5- Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7,199,982,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(22,754,196,323)</b>	<b>(37,103,672,551)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(6,005,654,174)</b>	<b>5,463,638,459</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>10,971,061,467</b>	<b>5,508,533,103</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(10,928,399)	(1,110,095)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4,954,478,894</b>	<b>10,971,061,467</b>

TP.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2018



**Trần Thị Mỹ Thanh**  
Kế toán trưởng/lập biểu



**Tôn Thất Mạnh**  
Tổng Giám Đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Nam Việt hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 0302205973 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 02 năm 2001 (số đăng ký kinh doanh: 4103000281), đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 19 tháng 05 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính: 18F Tầng Nhon Phú, Khu phố 4, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM

**2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.****3. Hoạt động chính của Công ty**

Sản xuất tấm lợp, cấu kiện bê tông. Sản xuất vật liệu xây dựng. Sản xuất các loại nhà lắp ghép, phụ tùng - thiết bị - máy móc cơ khí. Thi công xây lắp công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất, chế biến nông lâm thủy sản. Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1, Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản). Thiết kế: kiến trúc công trình công nghiệp, dân dụng, nội thất công trình. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (việc cung cấp dịch vụ cần tiến hành song song với đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo hoặc mua lại khách sạn - không hoạt động tại trụ sở).

**4. Thông tin về Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc bao gồm:

**Công ty Cổ phần Phát Triển Sài Gòn**

Trụ sở chính: 143/7D Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817052: 45.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ phần sở hữu: 38%

**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 31/12/2017: 178 nhân viên (Tổng số nhân viên đến 31/12/2016: 296 nhân viên)****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.

**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 được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

**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 theo các chuẩn mực kế toán 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ của các giao dịch bằng ngoại tệ (ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền gửi không kỳ hạn, vay ngân hàng, các khoản phải thu) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2017: 22.670 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2017: 22.740 VND/USD.

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

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

**2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

**Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bao gồm:** Tiền Việt Nam, ngoại tệ USD

**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.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

### 5. 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.

**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...

### 6. 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.

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất.

**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.

### 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

#### 7.1 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*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.

**7.2 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.

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt 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. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**7.3 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:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>5 - 50 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>3 - 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>3 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>3 - 5 năm</i>
<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>3 năm</i>

**8. 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: chi phí 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.

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: bảo hiểm, trang phục lao động, công cụ dụng cụ...

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.

**10. 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 nội bộ, 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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**11. 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 được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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".

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí tiền điện, chi phí lãi vay, chi phí sản xuất.... 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,...

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho giá trị hợp đồng cung cấp dịch vụ và lắp đặt trang trí nội thất, nhưng chưa hoàn thành trong kỳ kế toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

### 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

#### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận 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 và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

### 16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

### 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng 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 hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác; lãi tỷ giá hối đoái...

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia 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.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, 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.

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

Chi phí tài chính của Công ty là chi phí lãi vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ.

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.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thông tư 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 và phải thu khác, các khoản cho vay.

**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, vay ngân hàng.

**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.

**22. Các bên liên quan**

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 cổ phần Nam Việt. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty cổ phần Nam Việt, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, 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 bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**23. 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

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

	31/12/2017	01/01/2017
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
<b>Tiền</b>	<b>4,954,478,894</b>	<b>971,061,467</b>
Tiền mặt	64,420,795	243,829,075
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4,890,058,099	727,232,392
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000,000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)		10,000,000,000
Các khoản đầu tư ngắn hạn		
<b>Cộng</b>	<b>4,954,478,894</b>	<b>10,971,061,467</b>
<b>2. Phải thu của khách hàng</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Khách hàng trong nước	16,152,903,717	28,256,402,239
Khách hàng nước ngoài	7,103,438,802	5,011,852,276
<b>Cộng</b>	<b>23,256,342,519</b>	<b>33,268,254,515</b>
<i>Các khoản phải thu khách hàng được dùng làm tài sản thế chấp bổ sung cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 13)</i>		
<b>3. Trả trước cho người bán</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Nhà cung cấp trong nước		706,639,075
Nhà cung cấp nước ngoài	519,531,944	
<b>Cộng</b>	<b>519,531,944</b>	<b>706,639,075</b>
<b>4. Các khoản phải thu khác</b>		
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>a. Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>		
Cho nhân viên vay	166,301,000	168,301,000
<b>Cộng</b>	<b>166,301,000</b>	<b>168,301,000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2017	01/01/2017
<b>b. Phải thu khác</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức Công Ty CP PT Sài Gòn	2,587,072,500	3,449,430,000
Lãi TGNH có kỳ hạn	1,395,833,330	
Cục Hải Quan TP.HCM- thuế nhập khẩu tạm nộp	740,521,086	898,529,077
Phải thu khác	1,167,698,305	1,173,243,272
Lương chi vượt		
Tạm ứng	116,908,133	234,463,058
<b>Cộng</b>	<b>6,008,033,354</b>	<b>5,755,665,407</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ NH		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5. Tình hình biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:</b>		
	<u>Năm nay</u>	
Số dư đầu năm	(7,520,278,145)	
Số dự phòng trong năm		
Hoàn nhập dự phòng trong năm	295,346,766	
Xóa nợ phải thu khó đòi trong năm	19,524,618	
Số dư cuối năm	<u>(7,205,406,761)</u>	
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Nguyên liệu, vật liệu	9,782,120,228	15,510,456,901
Công cụ, dụng cụ	28,789,200	98,740,120
Chi phí SX, KD dở dang	5,385,873,905	9,687,857,297
Thành phẩm	13,239,979,040	28,958,822,243
Hàng hoá	78,165,323	
Hàng gửi đi bán	17,331,746	17,331,746
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>28,532,259,442</b>	<b>54,273,208,307</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1,086,198,392)	(1,116,201,120)
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>27,446,061,050</b>	<b>53,157,007,187</b>

Hàng hóa tồn kho được dùng làm tài sản thế chấp bổ sung cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 13)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	<u>Năm nay</u>
Số đầu năm	(1,116,201,120)
Trích lập dự phòng bổ sung	
Hoàn nhập dự phòng	30,002,728
Số cuối kỳ	<u>(1,086,198,392)</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2017	01/01/2017
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	1,043,721,060	1,300,373,673
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Dự án tổ hợp nhà máy FC Bình Thuận	100,000,000	100,000,000
Dàn xe SX tấm xi măng sợi và các thiết bị phụ trợ	255,416,944	255,416,944
Gia công khuôn xe mẫu	30,674,870	30,674,870
Chi phí XDDB dở dang cho các dự án:		
Khác	58,433,335	58,433,335
<b>Cộng</b>	<b>444,525,149</b>	<b>444,525,149</b>
<b>8. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
1 Công cụ dụng cụ	27,133,334	350,744,587
2 Chi phí bảo hành bù bể	-	-
3 Phí bảo hiểm xe, tài sản	7,137,900	6,859,665
4 Trang phục, vật dụng lao động		74,274,750
5 Chi phí xăng, sửa xe, phí cầu đường	5,437,500	
6 Chi trợ cấp thôi việc	-	
7 Chi phí sử dụng phần mềm	17,025,000	5,209,500
8 Chi phí tiền lương chờ phân bổ	-	
9 Chi phí QL Dự án	-	
10 Chi phí phân bổ khác	76,753,786	366,887,202
11 Chi phí lắp đặt, sửa chữa		134,072,405
12 Tiền thuế sử dụng đất	24,657,900	
13 Chi phí môi giới thuê kho	103,083,329	
14 Chi phí khấu hao MMTB chưa kết chuyển	462,429,096	
15 Chi phí sửa chữa nhà kho mở rộng	615,261,810	
<b>Cộng</b>	<b>1,338,919,655</b>	<b>938,048,109</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Tiền thuế sử dụng đất	24,657,900	
<b>Cộng</b>	<b>24,657,900</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 9. 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
Thuế giá trị gia tăng	0	4,377,319,076	4,377,319,076	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(429,544,994)		57,873,566	(487,418,560)
Thuế thu nhập cá nhân	42,807,709	12,195,664	4,157,934	50,845,439
Thuế tài nguyên	1,440,000	10,080,000	10,800,000	720,000
Thuế nhà đất và tiền thuê	289,748,880	295,894,800		585,643,680
Các loại thuế khác	-	11,524,078	40,780,302	(29,256,224)
<b>Cộng</b>	<b>(95,548,405)</b>	<b>4,707,013,618</b>	<b>4,490,930,878</b>	<b>120,534,335</b>

## 10. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 22)

## 11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm		900,098,950	900,098,950
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	-	900,098,950	900,098,950
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	900,098,950	900,098,950
Số dư cuối năm	-	900,098,950	900,098,950
<b>Giá trị còn lại</b>			

## 12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 23)

13. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2017	01/01/2017
Vay ngắn hạn	-	22,754,196,323
Vay bằng Đồng Việt Nam	-	22,458,530,147
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Đông		22,458,530,147
Vay bằng Ngoại tệ - USD	-	295,666,176
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Đông		
Sài Gòn (*)		295,666,176
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>22,754,196,323</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2017	01/01/2017
<b>14. Phải trả người bán</b>		
Nhà cung cấp trong nước	4,073,076,652	6,745,412,364
Nhà cung cấp nước ngoài	121,847,040	9,354,734
<b>Cộng</b>	<b>4,194,923,692</b>	<b>6,754,767,098</b>
<b>15. Người mua trả tiền trước</b>		
Khách hàng trong nước	455,567,734	753,474,859
Khách hàng nước ngoài	2,178,794,101	91,274,446
<b>Cộng</b>	<b>2,634,361,835</b>	<b>844,749,305</b>
<b>16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
Thuế thu nhập cá nhân	50,845,439	42,807,709
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	585,643,680	289,748,880
Thuế tài nguyên	720,000	1,440,000
<b>Cộng</b>	<b>637,209,119</b>	<b>333,996,589</b>
<b>17. Chi phí phải trả</b>		
Trích trước chi phí phải trả cho đơn hàng	782,268,896	614,843,584
Tiền điện phải trả	47,245,098	425,825,134
Chi phí gia công veneer gỗ	86,599,033	944,586,661
Trích trước hoa hồng, khuyến mãi, bảo hành...	255,273,604	1,331,505,065
Trích trước chi phí điều trị TNLD	60,000,000	66,562,000
<b>Cộng</b>	<b>1,231,386,631</b>	<b>3,383,322,444</b>
<b>18 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	455,059,597	427,661,610
Ban đổi mới Doanh nghiệp	388,800,000	388,800,000
Thù lao HĐQT & BKS	9,301,437	9,301,437
Cổ tức phải trả	2,530,200	2,530,200
Phải trả tiền gia công của Xưởng cơ khí (NV2)		20,199,527
Cty CP Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	35,000,000,000	10,000,000,000
Phải trả khách hàng đặt cọc tiền thuê kho TK344	3,961,993,268	
Phải trả khác	81,527,927	120,852,668
<b>Cộng</b>	<b>39,899,212,429</b>	<b>10,969,345,442</b>
<b>19 Vốn chủ sở hữu</b>		
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem trang số 24.</b>		
<b>b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
	31/12/2017	01/01/2017
Vốn góp của Nhà nước 20%	16,000,000,000	16,000,000,000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vốn góp của các nhà đầu tư khác	80%	64,000,000,000	64,000,000,000
Cổ phiếu quỹ		(190,000)	(190,000)
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>79,999,810,000</b>	<b>79,999,810,000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ		20	20

## c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

## và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

		Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		79,999,810,000	79,999,810,000
<i>Vốn góp đầu năm</i>		79,999,810,000	79,999,810,000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>		-	-
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>		-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>		79,999,810,000	79,999,810,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia			(7,199,982,000)

## d. Cổ tức

## Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

		Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>		0%	0%
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận		-	-

## đ. Cổ phiếu

## Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

		31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		8,000,000	8,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		8,000,000	8,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		20	20
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		20	20
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		7,999,980	7,999,980
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		7,999,980	7,999,980
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>		10,000	10,000

## e. Các quỹ của doanh nghiệp

		31/12/2017	01/01/2017
Quỹ đầu tư phát triển		12,243,398,279	12,243,398,279
<b>Cộng</b>		<b>12,243,398,279</b>	<b>12,243,398,279</b>

\* 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 của 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.  
Các thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Từ 01/10/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/10/2016 đến 31/12/2016
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán thành phẩm	16,853,151,041	23,847,433,969
Doanh thu khác	1,642,386,671	1,086,076,196
<b>Cộng</b>	<b>18,495,537,712</b>	<b>24,933,510,165</b>
<b>1.1 Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	-	90,911,102
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán thành phẩm	16,853,151,041	23,756,522,867
Doanh thu khác	1,642,386,671	1,086,076,196
<b>Cộng</b>	<b>18,495,537,712</b>	<b>24,842,599,063</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của thành phẩm đã bán	14,266,853,861	26,453,001,207
Giá vốn hàng bán khác	561,215,984	1,183,856,074
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>14,828,069,845</b>	<b>27,636,857,281</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	840,318,190	111,545,422
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,587,072,500	3,449,430,000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1,815,561	(74,136,432)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	10,928,399	11,902,228
<b>Cộng</b>	<b>3,440,134,650</b>	<b>3,498,741,218</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	316,403	554,985,090
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	606,994	
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,047,641	
<b>Cộng</b>	<b>1,971,038</b>	<b>554,985,090</b>

Các thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này

Trang 15





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CP xử lý NVL tồn kho mất phẩm chất theo biên bản kiểm kê	408,080,633	
CP thanh lý TSCĐ (giá trị còn lại, CP khác)	12,196,000	
Chi phí khác	288,551,164	-
<b>Cộng</b>	<b>708,827,797</b>	<b>-</b>
	<b>Từ 01/10/2017</b>	<b>Từ 01/10/2016</b>
	<b>đến 31/12/2017</b>	<b>đến 31/12/2016</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		-
2. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay		
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Từ 01/10/2017</b>	<b>Từ 01/10/2016</b>
	<b>đến 31/12/2017</b>	<b>đến 31/12/2016</b>
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3,525,178,727	(7,976,541,067)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	3,525,178,727	(7,976,541,067)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7,999,980	7,999,980
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>441</b>	<b>(997)</b>

**13. 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

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

**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 phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 năm 2017

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng 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 30 tháng 06 năm 2017 và ngày 01 tháng 01 năm 2017

**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**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính không đáng kể

**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 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.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

**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 và đầu tư của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**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.

Ban Tổng 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 ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
31 tháng 12 năm 2017				
Dưới 90 ngày	7,731,763,182			
>181 ngày			10,564,130,000	4,960,449,337
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>7,731,763,182</b>	<b>-</b>	<b>10,564,130,000</b>	<b>4,960,449,337</b>
Dự phòng giảm giá trị	-		(3,504,105,000)	(3,701,301,761)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>7,731,763,182</b>	<b>-</b>	<b>7,060,025,000</b>	<b>1,259,147,576</b>
31 tháng 12 năm 2016				
Dưới 90 ngày	17,428,803,792			11,680,350,000
91-180 ngày				
>181 ngày				4,159,100,723
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>17,428,803,792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15,839,450,723</b>
Dự phòng giảm giá trị	-			(7,520,278,145)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>17,428,803,792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,319,172,578</b>

**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 Ban Tổng 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:

31 tháng 12 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay NH				-
Nhận ký quỹ, ký cược	3,961,993,268			3,961,993,268
Phải trả người bán	4,194,923,692			4,194,923,692
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	1,231,386,631			1,231,386,631
	<b>9,388,303,591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,388,303,591</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

01 tháng 01 năm 2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay NH	22,754,196,323			22,754,196,323
Nhận ký quỹ, ký cược				-
Phải trả người bán	6,754,767,098			6,754,767,098
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	3,383,322,444			3,383,322,444
	<b>32,892,285,865</b>	-	-	<b>32,892,285,865</b>

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính: Xem trang 25

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 1 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.

## 2 Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	Công ty liên kết	Mua NVL - phải trả cho người bán	4,420,501,539	
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	Công ty liên kết	Bán hàng-phải thu KH	182,307,529	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sài Gòn	Công ty liên kết	Nhận tiền chia cổ tức	3,449,430,000	2,587,072,500

## 3 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lợi nhuận gộp (3)=(1)-(2)
Thành phẩm tấm lợp	30,270,935,378	29,314,898,017	956,037,361
Thành phẩm gỗ	66,602,904,069	54,820,023,847	11,782,880,222
Dịch vụ	4,474,060,271	456,862,926	4,017,197,345
Khác	749,353,516	2,297,224,075	(1,547,870,559)
<b>Cộng</b>	<b>102,097,253,234</b>	<b>86,889,008,865</b>	<b>15,208,244,369</b>

Các thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này

Trang 20

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Chỉ tiêu	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lợi nhuận gộp
Thành phẩm tấm lợp	55,606,492,040	52,113,561,944	3,492,930,096
Thành phẩm gỗ	47,151,368,051	45,707,145,935	1,444,222,116
Dịch vụ	8,050,000	-	8,050,000
Khác	3,034,558,233	3,017,371,013	17,187,220
<b>Cộng</b>	<b>105,800,468,324</b>	<b>100,838,078,892</b>	<b>4,962,389,432</b>

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý:

Công ty báo cáo bộ phận theo hai lĩnh vực địa lý: nội địa và xuất khẩu. Công ty phân tích doanh thu theo bộ phận như sau:

Năm 2017	Doanh thu	Giá vốn	Lãi gộp
Nội địa	42,535,053,010	39,463,427,447	3,071,625,563
Xuất khẩu	59,562,200,224	47,425,581,418	12,136,618,806
<b>Cộng</b>	<b>102,097,253,234</b>	<b>86,889,008,865</b>	<b>15,208,244,369</b>

Năm 2016	Doanh thu	Giá vốn	Lãi gộp
Nội địa	60,963,717,673	64,860,471,340	(3,896,753,667)
Xuất khẩu	44,836,750,653	35,977,607,554	8,859,143,099
<b>Cộng</b>	<b>105,800,468,326</b>	<b>100,838,078,894</b>	<b>4,962,389,432</b>

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



**Trần Thị Mỹ Thạnh**  
Kế toán trưởng/Lập biểu



**Tôn Thất Mạnh**  
Tổng Giám Đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản cố định hữu hình**

<u>Khoản mục</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Thiết bị quản lý</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	16,595,882,765	39,608,615,208	2,487,439,897	213,646,945	<b>58,905,584,815</b>
<i>Tặng(khách mua trả lại)</i>			323,256,757		<b>323,256,757</b>
<i>ĐT XD CB hoàn thành</i>					-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		1,435,066,316	1,232,043,032	128,844,545	<b>2,795,953,893</b>
Số dư cuối kỳ	16,595,882,765	38,173,548,892	1,578,653,622	84,802,400	<b>56,432,887,679</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	11,545,770,534 0	28,251,887,410 0	2,179,004,458	213,646,945	<b>42,190,309,346</b>
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	510,343,591	1,997,097,020	417,748,100		<b>2,925,188,711</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>		1,312,410,195	1,060,784,831	128,844,545	<b>2,502,039,571</b>
Số dư cuối kỳ	12,056,114,125	28,936,574,235	1,535,967,726	84,802,400	<b>42,613,458,486</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	5,050,112,231	11,356,727,799	308,435,439	(0)	<b>16,715,275,469</b>
Số dư cuối kỳ	4,539,768,640	9,236,974,658	42,685,896	(0)	<b>13,819,429,193</b>

Ghi chú: Khấu hao MMTB khối Tầm lợp tạm chờ kết chuyển chưa hạch toán vào chi phí SXKD trong kỳ( do máy ngưng hoạt động): 3 tháng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ góp vốn	01/01/2017		30/09/2017	
		Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào Công ty liên kết					
<i>Công ty Cổ Phần Phát Triển Sài Gòn</i>	38.0%	1,724,715	11,498,100,000	1,724,715	11,498,100,000
<b>Cộng</b>		<b>1,724,715</b>	<b>11,498,100,000</b>	<b>1,724,715</b>	<b>11,498,100,000</b>
Đầu tư dài hạn khác					
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)		-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>1,724,715</b>	<b>11,498,100,000</b>	<b>1,724,715</b>	<b>11,498,100,000</b>

Ghi chú: Trong Quý 4.2013 Số lượng cổ phần đầu tư tại Công ty CP Phát Triển Sài Gòn tăng 50% từ 1.149.810 lên 1.724.715 cổ phần theo thông báo Số: 03/TB-HĐQT-SDC ngày 06 tháng 01 năm 2013. Số lượng CP tăng thêm chỉ theo dõi ngoại bảng, không ghi tăng giá trị đầu tư tài chính dài hạn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kỳ kế toán từ 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. 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		01/01/2017		31/12/2017	01/01/2017
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Phải thu khách hàng	23,256,342,519	(6,955,694,999)	33,268,254,515	(7,270,566,383)	16,300,647,520	25,997,688,132
- Phải thu khác	1,333,999,305	(249,711,762)	1,097,106,904	(249,711,762)	1,084,287,543	847,395,142
- Tiền và các khoản tương đương	4,954,478,894		10,971,061,467		4,954,478,894	10,971,061,467
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29,544,820,718</b>	<b>(7,205,406,761)</b>	<b>45,336,422,886</b>	<b>(7,520,278,145)</b>	<b>22,339,413,957</b>	<b>37,816,144,741</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	3,961,993,268		22,754,196,323		3,961,993,268	22,754,196,323
Tr. đó: + Vay Ngân hàng			22,754,196,323		(576,156,732)	22,754,196,323
+ Nhận ký quỹ, ký cược	3,961,993,268				4,538,150,000	
- Phải trả người bán	4,194,923,692		6,754,767,098		4,194,923,692	6,754,767,098
- Chi phí phải trả	1,231,386,631		986,810,529		1,231,386,631	986,810,529
- Phải trả khác					0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9,388,303,591</b>	<b>0</b>	<b>30,495,773,950</b>	<b>0</b>	<b>9,388,303,591</b>	<b>30,495,773,950</b>

