

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM  
Cho 6 tháng đầu năm 2016**

kèm theo

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	01
2. Báo cáo của Tổng giám đốc	02 – 04
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ	05 – 06
4. Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2016	07 – 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016	12 – 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016	14 – 35

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

6 tháng đầu năm 2016

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 đã được kiểm toán.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Thông tin Công ty

Điện thoại : (84-08) 38 181 888

Fax : (84-08) 38 328 899

E-mail : info@housevietnam.com

Website : www.housevietnam.com

Mã số thuế: 0 3 0 2 5 5 6 5 9 4

Hoạt động chính của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

**2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Họ và tên:

- Ông Trần Văn Thành
- Ông Trần Thanh Phong
- Ông Đinh Quốc Phong
- Ông Quách Tuấn Hải
- Ông Nguyễn Thế Anh

Chức vụ:

- Chủ tịch
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

6 tháng đầu năm 2016

Các thành viên của Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban
- Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
- Ông Vũ Anh Quân	Thành viên

Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Văn Thành.

**3. Trụ sở**

Công ty có trụ sở tại Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 35).

**5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau kỳ kế toán**

Tổng Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

**6. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH Kiểm toán PKF Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 Công ty.

**7. Xác nhận của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

6 tháng đầu năm 2016

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**8. Ý kiến của Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 6 tháng đầu năm 2016 và được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2016



**Trần Văn Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Số: 072/2016/BCKT-PKF-HCM

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 08 năm 2016

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, được lập ngày 05 tháng 08 năm 2016, từ trang 07 đến trang 35 bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2016 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến người đọc thuyết minh số V.12 về vấn đề khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2016 với số tiền là 74.429.145.785 đồng. Tuy nhiên do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của công ty, trong khi đó theo hợp đồng thì phải bàn giao bất động sản nên đến thời điểm 30 tháng 06 năm 2016, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho Khách hàng. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.

**Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam  
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh**



**Trương Quang Trung**

Giám đốc chi nhánh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1752-2015-242-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho 6 tháng đầu năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>593.806.121.929</b>	<b>618.213.453.355</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>539.446.375</b>	<b>164.577.215</b>
1. Tiền	111		539.446.375	164.577.215
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.950.401.060</b>	<b>17.955.891.908</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	15.646.056.658	16.177.125.573
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	230.499.173	1.709.921.106
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	73.845.229	68.845.229
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>572.414.635.945</b>	<b>595.188.803.637</b>
1. Hàng tồn kho	141		572.414.635.945	595.188.803.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.901.638.549</b>	<b>4.904.180.595</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.542.046
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6	4.901.638.549	4.901.638.549
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>15.282.487.787</b>	<b>15.934.821.112</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</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		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh  
Cho 6 tháng đầu năm 2016

**Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
<i>Nguyên giá</i>	222		2.112.047.057	2.112.047.057
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.112.047.057)	(2.112.047.057)
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	V.8	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		33.700.000	33.700.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(33.700.000)	(33.700.000)
<b>III. 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. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>15.282.487.787</b>	<b>15.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	15.500.000.000	15.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư khác vào công ty khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(217.512.213)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>434.821.112</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	-	434.821.112
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>609.088.609.716</b>	<b>634.148.274.467</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Cho 6 tháng đầu năm 2016

**Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>586.536.219.437</b>	<b>611.633.459.099</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>382.064.969.437</b>	<b>407.162.209.099</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	352.312.047	394.540.147
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	133.148.594.968	183.097.111.779
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	205.573.049	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	145.569.634.790	128.607.757.098
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	V.15a	7.740.172.271	7.540.172.271
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	94.522.919.508	86.996.865.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	525.762.804	525.762.804
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>204.471.250.000</b>	<b>204.471.250.000</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 dài hạn nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	200.000.000	200.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	204.271.250.000	204.271.250.000
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		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Cho 6 tháng đầu năm 2016

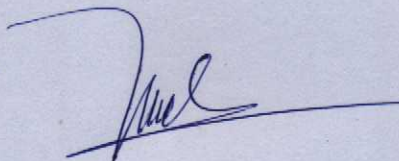
**Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>22.552.390.279</b>	<b>22.514.815.368</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>22.552.390.279</b>	<b>22.514.815.368</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.18	106.568.000.000	106.568.000.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		106.568.000.000	106.568.000.000
1b. Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	61.762.000.000	61.762.000.000
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	V.18	1.440.137.907	1.440.137.907
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	V.18	(147.217.747.628)	(147.255.322.539)
11a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(147.255.322.539)	(113.309.502.014)
11b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.574.911	(33.945.820.525)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>609.088.609.716</b>	<b>634.148.274.467</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2016



**Nguyễn Thế Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thế Anh**  
Kế toán trưởng



**Trần Văn Thành**  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho 6 tháng đầu năm 2016

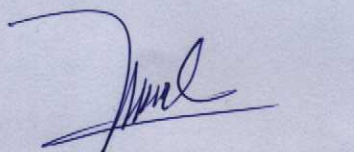
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho 6 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	53.202.189.421	1.726.566.229
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	53.202.189.421	1.726.566.229
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.386.211.274	212.000.000
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.815.978.147	1.514.566.229
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		489.650	1.428.793
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	17.179.389.905	17.662.039.043
Trong đó: chi phí lãi vay	23		16.961.877.692	17.662.039.043
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	316.566.976	369.244.158
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.501.784.096	621.406.602
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(181.273.180)	(17.136.694.781)
11. Thu nhập khác	31		218.848.091	2.718.079.526
12. Chi phí khác	32		-	259.512.780
13. Lợi nhuận khác	40		218.848.091	2.458.566.746
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.574.911	(14.678.128.035)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>37.574.911</u>	<u>(14.678.128.035)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>4</u>	<u>(1.377)</u>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2016


Nguyễn Thế Anh  
Người lập biểu

Nguyễn Thế Anh  
Kế toán trưởngTrần Văn Thành  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho 6 tháng đầu năm 2016

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho 6 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>37.574.911</b>	<b>(14.678.128.035)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	131.032.908
- Các khoản dự phòng	03		217.512.213	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(821.076.008)
- Chi phí lãi vay	06	VI.3	16.961.877.692	17.662.039.043
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>17.216.964.816</b>	<b>2.293.867.908</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.008.032.894	(4.356.916.498)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.774.167.692	126.912.818
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(49.585.171.862)	11.470.230.079
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		434.821.112	-
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(271.038.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(28.213.249)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(7.151.185.348)</b>	<b>9.234.843.058</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.272.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>-</b>	<b>1.272.727.273</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Cho 6 tháng đầu năm 2016

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	V.16a; V.16b	9.676.054.508	4.595.892.999
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.16a; V.16b	(2.150.000.000)	(14.325.109.784)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>7.526.054.508</b>	<b>(9.729.216.785)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>374.869.160</b>	<b>778.353.546</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>164.577.215</b>	<b>40.186.546</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>539.446.375</b>	<b>818.540.092</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2016



**Nguyễn Thế Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thế Anh**  
Kế toán trưởng



**Trần Văn Thành**  
Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ Cho 6 tháng đầu năm 2016

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 21) vào ngày 14 tháng 07 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là bất động sản.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ô tô, xe máy; hàng nông hải sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không kinh doanh tại trụ sở);
- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt;
- Kinh doanh bất động sản;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở);
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến;
- Giáo dục mầm non.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### **4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được xác định tùy theo từng dự án theo phê duyệt của Hội đồng Quản trị.

### **5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Danh sách các công ty con:

#### **Công ty TNHH MTV The BCR**

Địa chỉ: số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho 6 tháng đầu năm 2016 bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 và kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### **2. Tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### 3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của hàng tồn kho bị giảm giá trị so với giá trị ghi sổ, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông tư 89/2014/TT-BTC hướng dẫn bổ sung thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

### 4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông tư 89/2014/TT-BTC hướng dẫn bổ sung thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

### 5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc, được điều chỉnh sửa đổi bổ sung theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định hữu hình khác	03

### 6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc, được điều chỉnh sửa đổi bổ sung theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

#### **Phần mềm máy 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. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 03 năm.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

---

### **7. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Theo đó, các khoản đầu tư chỉ được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Công ty mẹ chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “tương đương tiền”;
- Có thời hạn thu hồi vốn không quá 01 năm hoặc trong 01 chu kỳ kinh doanh được phân loại là “tài sản ngắn hạn”;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm hoặc trên 01 chu kỳ kinh doanh được phân loại là “tài sản dài hạn” (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

- Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh;
- Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty mẹ và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát;
- Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách và hoạt động của bên đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này;
- Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư, các khoản cho vay và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

### **8. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh trừ khi được vốn hóa theo quy định.

Chi phí đi vay được vốn hóa khi có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh trong năm.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

---

Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm tài chính không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm tài chính. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng năm không vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong năm tài chính đó.

### **9. Chi phí trả trước dài hạn**

#### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

#### ***Chi phí ban đầu của các dự án***

Chi phí ban đầu của các dự án bao gồm, hội nghị, quảng cáo, tiếp khách... được phân bổ không quá 03 năm và hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của dự án đó.

#### ***Chi phí trả trước dài hạn khác***

Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ theo thời gian hữu dụng của chi phí. Thời gian phân bổ được xác định theo tính chất chi phí.

### **10. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm.

### **11. Nguồn vốn kinh doanh**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### **12. Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### **13. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### **14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Khi bán hàng hóa, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi kinh doanh bất động sản, doanh thu được ghi nhận khi bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

---

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với Doanh thu trong năm.

Đối với dự án The BCR, Công ty căn cứ trên bảng ước tính chi phí thực hiện dự án và tổng doanh thu kế hoạch của dự án để xác định tỷ lệ chi phí ước tính. Tỷ lệ chi phí ước tính của dự án The BCR là 52,32% theo doanh thu và tương ứng với chi phí thực tế phát sinh theo tiến độ của dự án.

### 16. Tài sản tài chính

#### ***Phân loại tài sản tài chính***

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.*

Tài sản tài chính được phân loại và ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

#### ***Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính không phải sinh có giá trị thanh toán cụ thể hoặc có thể xác định được và có ngày đáo hạn cụ thể mà công ty có ý định chắc chắn và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### ***Các khoản cho vay và phải thu***

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### ***Tài sản tài chính sẵn sàng để bán***

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính không phải sinh được xác định là có sẵn để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

*Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:*

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### ***Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính***

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua, chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### 17. **Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

#### **Nợ phải trả tài chính**

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:*

- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong năm có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

#### **Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính**

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

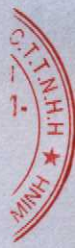
#### **Công cụ vốn chủ sở hữu**

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### 18. **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### 19. Bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 161/2007/TT-BTC "Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính" ban hành ngày 31/12/2007. Cụ thể:

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.3.

### 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: VND

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	456.758.948	99.915.148
Tiền gửi ngân hàng	82.687.427	64.662.067
<b>Cộng</b>	<b><u>539.446.375</u></b>	<b><u>164.577.215</u></b>

### 2. Phải thu khách hàng

#### *Phải thu khách hàng ngắn hạn*

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu phần đất nền	10.815.422.909	-	11.346.491.824	-
- Dự án Khu dân cư BCR	10.721.661.105	-	11.252.730.020	-
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	93.761.804	-	93.761.804	-
Phải thu phần xây dựng nhà	4.830.633.749	-	4.830.633.749	-
<b>Cộng</b>	<b><u>15.646.056.658</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16.177.125.573</u></b>	<b><u>-</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### 3. Trả trước cho người bán

#### Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty TNHH Mỹ Tân	230.499.173	-
- Trả trước các nhà cung cấp khác	-	1.709.921.106
<b>Cộng</b>	<b><u>230.499.173</u></b>	<b><u>1.709.921.106</u></b>

### 4. Phải thu khác

#### Phải thu khác ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	51.023.172	-	46.023.172	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	10.000.000	-	10.000.000	-
Phải thu khác	12.822.057	-	12.822.057	-
<b>Cộng</b>	<b><u>73.845.229</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>68.845.229</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 5. Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án Trường Giang <sup>(1)</sup>	211.097.076.264	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	178.566.809.830	-	168.863.857.158	-
- Dự án 67 nền	69.379.836.308	-	101.856.956.672	-
- Dự án Long Phước <sup>(2)</sup>	82.941.803.293	-	82.941.803.293	-
- Dự án Trường Thạnh 1	26.038.081.109	-	26.038.081.109	-
- Các chi phí đầu tư khác	4.391.029.141	-	4.391.029.141	-
<b>Cộng</b>	<b><u>572.414.635.945</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>595.188.803.637</u></b>	<b><u>-</u></b>

<sup>(1)</sup> Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009 được dùng để thế chấp Hợp đồng vay số 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 vay số tiền 161.000.000.000 đồng dùng đầu tư vào dự án Trường Giang. (Xem thuyết minh V.16b).

<sup>(2)</sup> Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900210 ngày 26/02/2009; toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900199 ngày 27/02/2009 được dùng để thế chấp Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 vay số tiền 45.591.250.000 đồng. (Xem thuyết minh V.16b).

### 6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(1)</sup>	4.881.091.489	4.881.091.489
Thuế thu nhập cá nhân <sup>(1)</sup>	20.547.060	20.547.060
<b>Cộng</b>	<b><u>4.901.638.549</u></b>	<b><u>4.901.638.549</u></b>

<sup>(1)</sup> Là thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân nộp thừa. Xem thuyết minh số V.13.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>308.127.999</b>	<b>1.519.469.058</b>	<b>144.936.364</b>	<b>139.513.636</b>	<b>2.112.047.057</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>308.127.999</b>	<b>1.519.469.058</b>	<b>144.936.364</b>	<b>139.513.636</b>	<b>2.112.047.057</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-	-	-

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy vi tính đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

**9. Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>217.512.213</b>	<b>15.282.487.787</b>	<b>15.500.000.000</b>	-	<b>15.500.000.000</b>
Công ty TNHH MTV BCR	15.500.000.000	217.512.213	15.282.487.787	15.500.000.000	-	15.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.500.000.000</b>	<b>217.512.213</b>	<b>15.282.487.787</b>	<b>15.500.000.000</b>	-	<b>15.500.000.000</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ** (tiếp theo)

Là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BCR.

### **Công ty TNHH MTV The BCR**

Công ty TNHH MTV The BCR được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310767091 ngày 09/04/2011, thay đổi lần thứ 1 ngày 08/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

#### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ :Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-8) 6280 7561
- Fax : (84-8) 6280 7660
- Mã số thuế : 0310767901

#### **Hoạt động chính của Công ty là:**

Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Hoạt động thể thao khác; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...); Sửa chữa thiết bị đồ dùng gia đình (không tái chế phế thải, xi mạ điện, gia công cơ khí tại trụ sở); Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình; Sửa chữa thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng (không tái chế phế thải, xi mạ điện, gia công cơ khí tại trụ sở); Sửa chữa giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự (không tái chế phế thải, xi mạ điện, gia công cơ khí tại trụ sở); Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú (trừ tẩy, nhuộm, hồ, in tại trụ sở); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Giáo dục tiểu học; Giáo dục nghề nghiệp; Giáo dục mầm non; Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.

### **10. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Kỳ này</u>
Số đầu năm	434.821.112
Phát sinh tăng trong kỳ	-
Kết chuyển chi phí trong kỳ	(434.821.112)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>

### **11. Phải trả người bán**

#### **Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Công ty TNHH Lê Hồng Gia	40.291.704	40.291.704	40.291.704	40.291.704
- Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo	32.800.000	32.800.000	32.800.000	32.800.000
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ & Môi trường Á Đông	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000
- Các nhà cung cấp khác	28.051.400	28.051.400	70.279.500	70.279.500
<b>Cộng</b>	<b>352.312.047</b>	<b>352.312.047</b>	<b>394.540.147</b>	<b>394.540.147</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943	221.668.943	221.668.943
- Công ty TNHH Lê Hồng Gia	40.291.704	40.291.704	40.291.704	40.291.704
- Công ty Cổ phần Phước Hòa FiCo	32.800.000	32.800.000	32.800.000	32.800.000
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ & Môi trường Á Đông	29.500.000	29.500.000	29.500.000	29.500.000
- Các nhà cung cấp khác	28.051.059	28.051.059	28.051.059	28.051.059
<b>Cộng</b>	<b>352.311.706</b>	<b>352.311.706</b>	<b>352.311.706</b>	<b>352.311.706</b>

**12. Người mua trả tiền trước****Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ứng trước phần đất nền <sup>(1)</sup>	119.067.722.587	169.829.165.296
- Dự án Khu biệt thự 67 nền	48.191.108.543	99.214.764.795
- Dự án Khu dân cư BCR	68.188.662.227	67.926.448.684
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.817	2.687.951.817
Ứng trước phần xây dựng nhà	14.080.872.381	13.267.946.483
<b>Cộng</b>	<b>133.148.594.968</b>	<b>183.097.111.779</b>

<sup>(1)</sup> Khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2016 với số tiền là 74.429.145.785 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 30 tháng 06 năm 2016, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho khách hàng như quy định bàn giao bất động sản trong hợp đồng do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Công ty. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Thuế giá trị gia tăng	205.573.049	205.573.049	-	-
<b>Cộng</b>	<b>205.573.049</b>	<b>205.573.049</b>	-	-

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	205.573.049	-	205.573.049
Thuế thu nhập doanh nghiệp <sup>(1)</sup>	(4.881.091.489)	-	-	(4.881.091.489)
Thuế thu nhập cá nhân <sup>(1)</sup>	(20.547.060)	-	-	(20.547.060)
Các loại thuế khác	-	19.932.332	(19.932.332)	-
<b>Cộng</b>	<b>(4.901.638.549)</b>	<b>225.505.381</b>	<b>(19.932.332)</b>	<b>(4.696.065.500)</b>

<sup>(1)</sup> Là thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân nộp thừa. Xem thuyết minh số V.6.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng: 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<b>Kỳ này</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.574.911
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.729.921.106
Điều chỉnh tăng	1.729.921.106
Chi phí không hợp lệ	1.729.921.106
Thu nhập chịu thuế	1.767.496.017
Lỗi các Kỳ trước được chuyển	(1.767.496.017)
Thu nhập tính thuế	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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

**14. Chi phí phải trả****Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Lãi vay cá nhân phải trả	24.065.042.562	24.065.042.562	20.423.667.962	20.423.667.962
Lãi vay ngân hàng phải trả	121.504.592.228	121.504.592.228	108.184.089.136	108.184.089.136
<b>Cộng</b>	<b>145.569.634.790</b>	<b>145.569.634.790</b>	<b>128.607.757.098</b>	<b>128.607.757.098</b>

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

	<b>Số cuối kỳ</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	7.740.172.271	7.740.172.271	7.540.172.271	7.540.172.271
- Quách Tấn Hải	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000
- Công ty TNHH MTV The BCR	2.500.000.000	2.500.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
- Phải trả khác	79.911.271	79.911.271	79.911.271	79.911.271
<b>Cộng</b>	<b>7.740.172.271</b>	<b>7.740.172.271</b>	<b>7.540.172.271</b>	<b>7.540.172.271</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV The BCR	2.500.000.000	2.500.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.300.000.000</b>	<b>2.300.000.000</b>

**b. Phải trả dài hạn khác**

Là khoản nhận đặt cọc tiền nhà số tiền 200.000.000 đồng.

**16. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Là các khoản vay tín chấp chịu lãi suất từ 8%/năm đến 14%/năm.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Nguyễn Thanh Tú Ngân	26.569.939.000	26.569.939.000	26.569.939.000	26.569.939.000
- Trương Tấn Phước	21.308.049.000	21.308.049.000	21.308.049.000	21.308.049.000
- Trần Anh Thi	3.800.000.000	3.800.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000
- Trần Trọng Chính	10.419.584.000	10.419.584.000	10.419.584.000	10.419.584.000
- Trần Tân Khoa	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
- Trương Nhật Sang	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
- Trương Nhật Sơn	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000	5.500.000.000
- Quách Trương Huỳnh Như	3.649.293.000	3.649.293.000	3.649.293.000	3.649.293.000
- Quách Thị Tú Anh	8.776.054.508	8.776.054.508	-	-
<b>Cộng</b>	<b>94.522.919.508</b>	<b>94.522.919.508</b>	<b>86.996.865.000</b>	<b>86.996.865.000</b>

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

	Kỳ này
Số đầu năm	86.996.865.000
Tiền vay tăng trong kỳ	9.676.054.508
Tiền vay giảm trong kỳ	(2.150.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>94.522.919.508</b>

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn – chi nhánh Nam Sài Gòn <sup>(1)</sup>	204.271.250.000	204.271.250.000	204.271.250.000	204.271.250.000
<b>Cộng</b>	<b>204.271.250.000</b>	<b>204.271.250.000</b>	<b>204.271.250.000</b>	<b>204.271.250.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

<sup>(1)</sup> Là khoản vay trung dài hạn ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn – chi nhánh Nam Sài Gòn gồm 2 hợp đồng:

- Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 số tiền 161.000.000.000 đồng vay đầu tư vào dự án Trường Giang, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 10/PLHĐ ngày 31/12/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/07/2015 đến 31/12/2017; khoản vay được đảm bảo bằng Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 79.800.000.000 đồng. (Xem thuyết minh V.5).
- Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 số tiền 45.591.250.000 đồng vay đầu tư vào dự án Long Phước, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 10/PLHĐ ngày 31/12/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/12/2016 đến 31/12/2017; khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu dân cư Long Phước theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900210 ngày 26/02/2009; toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP200900199 ngày 27/02/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 38.300.000.000 đồng. (Xem thuyết minh V.5).

**Tình hình biến động các khoản vay dài hạn như sau:**

	<u>Kỳ này</u>
Số đầu năm	204.271.250.000
Tiền vay tăng trong kỳ	-
Tiền vay giảm trong kỳ	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>204.271.250.000</u></b>

**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	105.518.773	-	-	105.518.773
Quỹ phúc lợi	420.244.031	-	-	420.244.031
<b>Cộng</b>	<b><u>525.762.804</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>525.762.804</u></b>

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

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(147.255.322.539)	22.514.815.368
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	37.574.911	37.574.911
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>106.568.000.000</u></b>	<b><u>61.762.000.000</u></b>	<b><u>1.440.137.907</u></b>	<b><u>(147.217.747.628)</u></b>	<b><u>22.552.390.279</u></b>

**Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	<u>Kỳ này</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	
- Vốn góp đầu năm	106.568.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-
- Vốn góp giảm trong năm	-
- Vốn góp cuối năm	106.568.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.656.800	10.656.800
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.656.800</i>	<i>10.656.800</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.656.800</i>	<i>10.656.800</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Đơn vị tính: VND

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>53.202.189.421</b>	<b>1.726.566.229</b>
Doanh thu nền	52.293.098.511	-
Doanh thu xây dựng nhà	909.090.910	-
Doanh thu dịch vụ môi giới	-	1.500.000.000
Doanh thu khác	-	226.566.229
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>53.202.189.421</b>	<b>1.726.566.229</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu thuần đất nền	52.293.098.511	-
Doanh thu thuần xây dựng nhà	909.090.910	-
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới	-	1.500.000.000
Doanh thu thuần khác	-	226.566.229

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn kinh doanh đất nền	32.477.120.364	-
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	909.090.910	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
Giá vốn dịch vụ khác	-	212.000.000
<b>Cộng</b>	<b>33.386.211.274</b>	<b>212.000.000</b>

**3. Chi phí tài chính**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	16.961.877.692	17.662.039.043
Dự phòng đầu tư vào công ty con	217.512.213	-
<b>Cộng</b>	<b>17.179.389.905</b>	<b>17.662.039.043</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)****4. Chi phí bán hàng**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	-	94.881.250
Chi phí hoa hồng	44.315.334	57.118.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	60.508.000
Chi phí bán hàng bằng tiền khác	272.251.642	156.736.908
<b>Cộng</b>	<b><u>316.566.976</u></b>	<b><u>369.244.158</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	379.227.000	441.235.750
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	25.136.410
Chi phí thuế, phí, lệ phí	22.151.553	12.896.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.844.967	15.100.000
Chi phí bằng tiền khác	1.906.560.576	127.038.172
<b>Cộng</b>	<b><u>2.501.784.096</u></b>	<b><u>621.406.602</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu phí bảo dưỡng	218.848.091	216.576.000
Thu nhập khác	-	2.501.503.526
<b>Cộng</b>	<b><u>218.848.091</u></b>	<b><u>2.718.079.526</u></b>

**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.574.911	(14.678.128.035)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	37.574.911	(14.678.128.035)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.656.800	10.656.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>(1.377)</u></b>

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân công	379.227.000	536.117.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.160.301	132.726.000
Chi phí khác	2.200.963.771	321.807.760
<b>Cộng</b>	<b><u>2.818.351.072</u></b>	<b><u>990.650.760</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

#### 1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, tiền lãi vay chưa trả là 16.961.877.692 đồng.

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

#### 2. Thông tin hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính này lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

#### 3. Giao dịch với các bên liên quan

##### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan trong kỳ như sau:

	Đơn vị tính: VND	
		<u>Kỳ này</u>
Lương		103.800.000
<b>Cộng</b>		<b>103.800.000</b>

##### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả tiền mượn	2.500.000.000	2.300.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.300.000.000</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

### 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	539.446.375	164.577.215	539.446.375	164.577.215
Phải thu khách hàng	15.646.056.658	16.177.125.573	15.646.056.658	16.177.125.573
Các khoản phải thu khác	73.845.229	68.845.229	73.845.229	68.845.229
<b>Cộng</b>	<b>16.259.348.262</b>	<b>16.410.548.017</b>	<b>16.259.348.262</b>	<b>16.410.548.017</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	352.312.047	394.540.147	352.312.047	394.540.147
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	298.794.169.508	291.268.115.000	298.794.169.508	291.268.115.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	205.573.049	-	205.573.049	-
Chi phí phải trả	145.569.634.790	128.607.757.098	145.569.634.790	128.607.757.098
Các khoản phải trả khác	7.940.172.271	7.740.172.271	7.940.172.271	7.740.172.271
<b>Cộng</b>	<b>452.861.861.665</b>	<b>428.010.584.516</b>	<b>452.861.861.665</b>	<b>428.010.584.516</b>

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.

### 5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng).

#### **Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi 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**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

	<b>Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá</b>	<b>Đã quá hạn và bị giảm giá</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	539.446.375	-	539.446.375
Phải thu khách hàng	15.646.056.658	-	15.646.056.658
Các khoản phải thu khác	73.845.229	-	73.845.229
<b>Cộng</b>	<b>16.259.348.262</b>	<b>-</b>	<b>16.259.348.262</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	164.577.215	-	164.577.215
Phải thu khách hàng	16.177.125.573	-	16.177.125.573
Các khoản phải thu khác	68.845.229	-	68.845.229
<b>Cộng</b>	<b>16.410.548.017</b>	<b>-</b>	<b>16.410.548.017</b>

**6. Rủi ro thanh toán**

Rủi ro thanh toán là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh toán. Rủi ro thanh toán 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 quản lý rủi ro thanh toán thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

Đơn vị tính: VND

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Trên 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả cho người bán	352.312.047	-	352.312.047
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	94.522.919.508	204.271.250.000	298.794.169.508
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	205.573.049	-	205.573.049
Chi phí phải trả	145.569.634.790	-	145.569.634.790
Các khoản phải trả khác	7.740.172.271	200.000.000	7.940.172.271
<b>Cộng</b>	<b>248.390.611.665</b>	<b>204.471.250.000</b>	<b>452.861.861.665</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả cho người bán	394.540.147	-	394.540.147
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	86.996.865.000	204.271.250.000	291.268.115.000
Chi phí phải trả	128.607.757.098	-	128.607.757.098
Các khoản phải trả khác	7.540.172.271	200.000.000	7.740.172.271
<b>Cộng</b>	<b>223.539.334.516</b>	<b>204.471.250.000</b>	<b>428.010.584.516</b>

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

---

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### **7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty gồm: rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây 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 là không thay đổi.

#### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

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

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

### **8. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nội bộ của Công ty.

Kết quả kinh doanh bao gồm các khoản có liên quan trực tiếp đến bộ phận và các khoản có thể phân bổ được trên một cơ sở hợp lý. Các khoản không phân bổ được bao gồm các tài khoản tạo thu nhập và doanh thu, các khoản vay chịu lãi, và chi phí chung của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Địa chỉ: số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu năm 2016

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)**

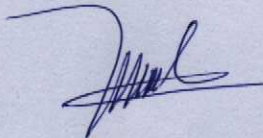
Thông tin về lĩnh vực kinh doanh trong kỳ của Công ty như sau:

	<b>Bán nền</b>	<b>Dịch vụ xây dựng</b>	<b>Cộng</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo bộ phận	52.293.098.511	909.090.910	53.202.189.421
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(32.477.120.364)	(909.090.910)	(33.386.211.274)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận</b>	<b>19.815.978.147</b>	-	<b>19.815.978.147</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(2.818.351.072)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>			<b>16.997.627.075</b>
Doanh thu tài chính			489.650
Chi phí tài chính			(17.179.389.905)
Thu nhập khác			218.848.091
Chi phí khác			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>37.574.911</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2016



**Nguyễn Thế Anh**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thế Anh**  
Kế toán trưởng



**Trần Văn Thành**  
Tổng Giám đốc