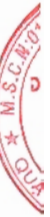


CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	01
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	02 – 04
3. Báo cáo kết quả công tác soát xét	05
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	06 – 09
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	11 – 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	13 – 29

022/2013
C
CỔ
PH
KI
TI
T
N
T

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được soát xét.

Khái quát về Công ty

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

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

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 : 0302556594

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.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 29).

360
H NH
IG TY
TU KI
E TQI
I VÁN
AJ
I THA
IÓ CP
- TP

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 6 năm 2013 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch	-	-
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Chủ tịch	-	27 tháng 06 năm 2013
Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên	-	-
Ông Nguyễn Quốc Ân	Thành viên	-	-
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	-	-
Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên	27 tháng 06 năm 2013	-

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng Ban	-	-
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	-	-
Ông Vũ Anh Quân	Thành viên	-	-

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc	-	-
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	-	06 tháng 03 năm 2013
Ông Trần Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	19 tháng 06 năm 2013	-

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán, Kế toán và Tư vấn Thuế AAT tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

Xác nhận của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các Chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

007
NH
TNH
EM TO
N VÀ
THUẾ
T
H PH
MINH
HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc

Tp Hồ Chí Minh, Ngày 18 tháng 07 năm 2013

Số: 081/2013/BCKT-AAT

**BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CHO 6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, được lập ngày 18 tháng 07 năm 2013, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về Báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt và đại diện cho
**Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán Kế toán
và Tư vấn Thuế AAT tại Thành phố Hồ Chí Minh**



Trương Quang Trung – Giám đốc
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
số: 1752-2013-141-1



Phạm Thị Anh Khoa – Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
số: 1521-2013-141-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 08 năm 2013

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		655.133.046.092	674.334.158.429
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		343.604.026	737.029.485
1. Tiền	111	V.1	343.604.026	737.029.485
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.905.622.814	58.820.251.472
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	44.802.628.314	40.678.846.296
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	4.102.803.882	4.291.214.558
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		190.618	13.850.190.618
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		602.194.453.041	610.957.183.278
1. Hàng tồn kho	141	V.4	602.194.453.041	610.957.183.278
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.689.366.211	3.819.694.194
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		21.896.511	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		150.000	464.743.840
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	3.539.619.700	3.081.623.274
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	127.700.000	273.327.080

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.965.542.475	3.236.240.142
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.644.761.160	2.093.544.734
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.644.761.160	2.093.544.734
<i>Nguyên giá</i>	222		4.389.197.129	4.980.485.878
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.744.435.969)	(2.886.941.144)
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)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		15.500.000.000	300.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	15.500.000.000	300.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		820.781.315	842.695.408
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	820.781.315	842.695.408
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		673.098.588.567	677.570.398.571

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		556.105.335.101	538.506.861.225
I. Nợ ngắn hạn	310		336.077.685.101	318.679.211.225
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	80.125.085.000	72.809.500.000
2. Phải trả người bán	312	V.12	1.138.106.197	1.838.912.333
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	210.356.934.176	214.967.192.389
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	93.843.189	254.974.066
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.15	43.083.624.953	27.378.942.050
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	495.091.204	516.690.005
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	785.000.382	913.000.382
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		220.027.650.000	219.827.650.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	230.000.000	30.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	219.797.650.000	219.797.650.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		116.993.253.466	139.063.537.346
I. Vốn chủ sở hữu	410		116.993.253.466	139.063.537.346
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.20	106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.20	61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.20	227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.20	1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	(52.776.884.441)	(30.706.600.561)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		673.098.588.567	677.570.398.571

283
 CHỈ ĐĂNG VỤ KẾ TÍNH VÀ A
 I TH LỒ C I
 TF

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

CHỈ TIÊU	Thuyết	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	minh		
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2013

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc

507.
NHÀI
TY T
KIỂM
DÁN
N TH
AT
NH F
H MIA
HỒ

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	18.262.567.327	34.474.227.710
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	574.021.819	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	17.688.545.508	34.474.227.710
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.722.172.114	22.398.356.334
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.966.373.394	12.075.871.376
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.958.317	356.431.211
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.777.191.409	179.024.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		20.753.059.409	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	119.671.757	1.357.869.692
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.774.522.235	9.246.988.551
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(24.699.053.690)	1.648.420.344
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.068.025.821	2.415.637.718
12. Chi phí khác	32	VI.8	439.256.011	594.658.216
13. Lợi nhuận khác	40		2.628.769.810	1.820.979.502
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(22.070.283.880)	3.469.399.846
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	868.849.961
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(22.070.283.880)</u>	<u>2.600.549.885</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>(2.071)</u>	<u>244</u>

007
NH
TO
VÀ
UẾ
H
CH

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2013

Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểuNguyễn Thị Thanh Thảo
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**(Theo phương pháp gián tiếp)****6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(22.070.283.880)	3.469.399.846
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.7	383.472.869	518.689.901
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(183.858.533)	74.082.761
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	20.753.059.409	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.117.610.135)	4.062.172.508
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.783.146.848)	14.566.421.363
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.762.730.237	8.074.776.659
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.835.797.601)	326.722.824
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		21.914.093	846.501.632
- Tiền lãi vay đã trả	13		(5.048.376.506)	(15.602.655.569)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.14	(457.996.426)	(501.227.397)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(128.000.000)	(1.390.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.586.283.186)	10.382.212.020
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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	VI.7	227.272.727	454.545.455
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		(1.350.000.000)	-
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.122.727.273)	454.545.455

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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		18.131.170.000	44.289.802.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.815.585.000)	(42.898.884.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.919.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7.315.585.000	(13.528.602.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(393.425.459)	(2.691.844.525)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	737.029.485	12.190.733.654
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	343.604.026	9.498.889.129

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2013

Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Thảo
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Địa chỉ : Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
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 : 0302556594

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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.

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.

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

Ban 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 giữa niên độ.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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 3 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.

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 được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

5. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 ngay vào chi phí.

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 khác	03

6. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Hiện tại các hợp đồng vay của Công ty đều phục vụ cho các dự án của Công ty, nên tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong kỳ là 100%.

7. 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 3 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.

8. 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.

9. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

10. Cổ tức

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

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập 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.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Khi bán hàng hóa, thành phẩm 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 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 kỳ kế toán.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

13. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

- Chi phí của hợp đồng chi được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

14. 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 kỳ.

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%. Và Công ty tạm ước tính giá vốn khi bán dự án The BCR theo tỷ lệ chi phí ước tính trên. Khi bán hết dự án sẽ tính cụ thể giá vốn phát sinh thực tế.

15. 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.

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).

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.

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.

16. 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

107
NH
NH
TQ
VÀ
HUE
PHO
NH
CO

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 kỳ 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.

Công cụ tài chính phức hợp

Công cụ tài chính phức hợp do Công ty phát hành được phân loại thành các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và định nghĩa về nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Phần vốn chủ sở hữu được xác định là giá trị còn lại của công cụ tài chính sau khi trừ đi giá trị hợp lý của phần nợ phải trả. Giá trị của công cụ phái sinh (như là hợp đồng quyền chọn bán) đi kèm công cụ tài chính phức hợp không thuộc phần vốn chủ sở hữu (như là quyền chọn chuyển đổi vốn chủ sở hữu) được trình bày trong phần nợ phải trả. Tổng giá trị ghi sổ cho các phần nợ phải trả và vốn chủ sở hữu khi ghi nhận ban đầu bằng với giá trị hợp lý của công cụ tài chính.

17. Bù trừ các công cụ tài chính

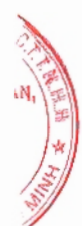
Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

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

18. Bên liên quan

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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VIII.2.



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	60.393.744	343.367.476
Tiền gửi ngân hàng (*)	283.210.282	393.662.009
Cộng	343.604.026	737.029.485
(*) Chi tiết		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	237.908.137	
Ngân hàng TMCP Á Châu	41.743.303	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội SHB	2.645.972	
Các ngân hàng khác	912.870	
Cộng	283.210.282	

2. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu phần đất nền (*)	42.634.426.225	36.672.006.145
Phải thu phần xây dựng nhà	2.168.202.089	4.006.840.151
Cộng	44.802.628.314	40.678.846.296

(* Chi tiết

	<u>Số cuối kỳ</u>
Dự án The BCR	41.680.928.109
Dự án Trường Thạnh 1	917.290.342
Dự án 67 nền xc	36.207.774
Cộng	42.634.426.225

3. Trả trước cho người bán

Đây là các khoản ứng trước cho nhà cung cấp để cung cấp hàng hóa và dịch vụ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ông WOW	1.288.370.210	1.288.370.210
Công ty APC	415.500.000	415.500.000
Công ty ADDP	340.710.000	340.710.000
Nguyễn Trung Việt	319.800.000	319.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hòn Đất	250.000.000	250.000.000
Xí nghiệp Tư vấn Xây dựng Công trình Giao thông	221.136.800	221.136.800
Công ty TNHH ANT	186.907.151	186.907.151
Nhà Máy Hùng Vương	170.763.560	170.763.560
Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch và Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	159.456.400	159.456.400
Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Rang	148.500.000	148.500.000
Nhà cung cấp khác	601.659.761	790.070.437
Cộng	4.102.803.882	4.291.214.558

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

4. Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong kỳ.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án 67 nền	116.026.519.098	116.122.319.107
Dự án Long Phước	82.625.658.308	82.485.481.661
Dự án Trường Giang	209.750.805.866	209.750.805.866
Dự án Trường Thạnh 1	23.674.560.338	25.645.005.867
Dự án The BCR	166.580.271.139	175.699.798.199
Các dự án khác	3.536.638.292	1.253.772.578
Cộng	602.194.453.041	610.957.183.278

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Là khoản thuế Thu nhập doanh nghiệp phải thu. Xem chi tiết tại V.14.

6. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng	117.700.000	263.327.080
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	10.000.000
Cộng	127.700.000	273.327.080

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	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	353.818.475	3.659.604.750	784.349.017	182.713.636	4.980.485.878
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	(446.546.014)	(144.742.735)	-	(591.288.749)
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(446.546.014)	-	-	(446.546.014)
<i>Giảm khác theo Thông tư 45/2013/TT-BTC</i>	-	-	(144.742.735)	-	(144.742.735)
Số cuối kỳ	353.818.475	3.213.058.736	639.606.282	182.713.636	4.389.197.129
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	312.485.123	209.140.000	562.851.736	43.200.000	1.127.676.859
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	339.685.139	1.716.492.258	695.173.970	135.589.777	2.886.941.144
Tăng trong năm	10.733.354	308.751.121	40.736.120	23.252.274	383.472.869
<i>Khấu hao trong năm</i>	10.733.354	308.751.121	40.736.120	23.252.274	383.472.869
Giảm trong năm	-	(403.131.820)	(122.846.224)	-	(525.978.044)
<i>Thanh lý nhượng bán</i>	-	(403.131.820)	-	-	(403.131.820)
<i>Giảm khác theo Thông tư 45/2013/TT-BTC</i>	-	-	(122.846.224)	-	(122.846.224)
Số cuối kỳ	350.418.493	1.622.111.559	613.063.866	158.842.051	2.744.435.969
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	14.133.336	1.943.112.492	89.175.047	47.123.859	2.093.544.734
Số cuối kỳ	3.399.982	1.590.947.177	26.542.416	23.871.585	1.644.761.160

1022
C
CỔ
HCH'
K
TL
TA
H
VJO

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

8. Tài sản cố định vô hình

Đây là phần mềm kế toán. Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

9. Đầu tư vào công ty con

Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV BCR.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0310767091 ngày 09 tháng 04 năm 2011, thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 01 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 15.500.000.000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.

10. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, đồ dùng	-	21.914.093
Chi phí ban đầu của dự án	544.503.285	544.503.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	276.278.030	276.278.030
Cộng	820.781.315	842.695.408

11. Vay và nợ ngắn hạn

Đây là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 9%/năm để phục vụ đầu tư cho các dự án.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyễn Thanh Tú Ngân	27.639.939.000	26.570.000.000
Trương Tấn Phước	21.308.049.000	20.450.000.000
Trần Trọng Chính	10.419.584.000	10.000.000.000
Vũ Ngọc Cường	3.360.000.000	3.360.000.000
Nguyễn Hoàng Minh Thông	3.300.000.000	3.300.000.000
Trần Anh Thi	6.800.000.000	3.000.000.000
Quách Thị Tú Anh	2.948.220.000	2.829.500.000
Quách Trương Huỳnh Như	3.649.293.000	2.600.000.000
Lý Huyền Vi	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Thụy Tường Vy	200.000.000	200.000.000
Cộng	80.125.085.000	72.809.500.000

12. Phải trả người bán

Đây là các khoản phải trả nhà cung cấp để mua hàng hóa và dịch vụ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Mỹ Tân	439.999.650	1.125.539.850
Công ty CP Nhựa Gỗ Đại Lục	285.376.500	285.376.500
Công ty TNHH Điện Phú Hạnh	221.668.943	221.668.943
Nhà cung cấp khác	191.061.104	206.327.040
Cộng	1.138.106.197	1.838.912.333

HÌNH
NG T
VU K
Ề TỶ
I VAI
AJ
I THÀ
ỐC CH
TP

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

13. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ứng trước phần đất nền (*)	197.322.270.899	196.563.885.147
Ứng trước phần xây dựng nhà	13.034.663.277	18.403.307.242
Cộng	<u>210.356.934.176</u>	<u>214.967.192.389</u>

(*) Chi tiết

	<u>Số cuối kỳ</u>
Dự án 67 nền	119.654.898.538
Dự án The BCR	74.875.171.804
Dự án Trường Thạnh 1	2.792.200.557
Cộng	<u>197.322.270.899</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế Giá trị gia tăng	135.176.417	549.544.251	(662.946.344)	21.774.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.081.623.274)	-	(457.996.426)	(3.539.619.700)
Thuế thu nhập cá nhân	119.797.649	291.431.204	(339.159.988)	72.068.865
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Cộng	<u>(2.826.649.208)</u>	<u>846.975.455</u>	<u>(1.466.102.758)</u>	<u>(3.445.776.511)</u>

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(22.070.283.880)	3.469.399.846
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	222.139.081	6.000.000
<i>Chi phí không được trừ khi quyết toán thuế</i>	<i>222.139.081</i>	<i>6.000.000</i>
Thu nhập tính thuế	(21.848.144.799)	3.475.399.846
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	<u>868.849.961</u>

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả

Đây là chi phí lãi vay tạm trích

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi vay cá nhân phải trả	1.553.721.790	855.809.000
Lãi vay ngân hàng phải trả	41.529.903.163	26.523.133.050
Cộng	<u>43.083.624.953</u>	<u>27.378.942.050</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	80.000	6.970.000
Bảo hiểm xã hội	4.399.680	19.670.481
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	490.611.524	490.049.524
Cộng	<u>495.091.204</u>	<u>516.690.005</u>

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Trích lập trong kỳ</u>	<u>Sử dụng trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	119.518.773	-	-	119.518.773
Quỹ phúc lợi	793.481.609	-	(128.000.000)	665.481.609
Cộng	<u>913.000.382</u>	<u>-</u>	<u>(128.000.000)</u>	<u>785.000.382</u>

18. Phải trả dài hạn khác

Đây là các khoản đặt cọc của cá nhân để mua nền dự án BCR và khoản ký quỹ xây dựng nhà.

19. Vay và nợ dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	215.191.250.000	215.191.250.000
- Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (a)	206.691.250.000	206.691.250.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 5 (b)	8.500.000.000	8.500.000.000
Vay dài hạn cá nhân (c)	4.606.400.000	4.606.400.000
Cộng	<u>219.797.650.000</u>	<u>219.797.650.000</u>

(a): Đây là khoản 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.

- Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 26/02/2009 số tiền 45.691.250.000 đồng vay đầu tư vào dự án Long Phước, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm.

(b): Đây là khoản trung dài hạn ngân hàng Vietcombank theo hợp đồng số 0019/TD3/11CD ngày 10/03/2011 vay đầu tư dự án Trường Thạnh 1 (67 nền), lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm.

(c): Đây là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất 9%/năm để phục vụ đầu tư cho các dự án.

(* Chi tiết

	<u>Số cuối kỳ</u>
Vũ Ngọc Cường	4.306.400.000
Quách Tấn Hà	300.000.000
Cộng	<u>4.606.400.000</u>

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

20. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	227.647.273	1.212.490.634	(30.706.600.561)	139.063.537.346
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(22.070.283.880)	(22.070.283.880)
Số dư cuối kỳ	<u>106.568.000.000</u>	<u>61.762.000.000</u>	<u>227.647.273</u>	<u>1.212.490.634</u>	<u>(52.776.884.441)</u>	<u>116.993.253.466</u>

Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	18.262.567.327	34.474.227.710
- Doanh thu đất nền	10.872.458.964	24.248.180.908
- Doanh thu xây dựng nhà	7.380.484.727	9.711.894.123
- Doanh thu dịch vụ môi giới	9.623.636	514.152.679
Các khoản giảm trừ doanh thu	574.021.819	-
- Hàng bán bị trả lại	574.021.819	-
Doanh thu thuần	17.688.545.508	34.474.227.710
Trong đó		
- Doanh thu đất nền	10.872.458.964	24.248.180.908
- Doanh thu xây dựng nhà	7.380.484.727	9.711.894.123
- Doanh thu dịch vụ môi giới	9.623.636	

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh đất nền	8.341.687.387	12.686.462.211
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	7.380.484.727	9.711.894.123
Giá vốn dịch vụ môi giới	-	-
Cộng	15.722.172.114	22.398.356.334

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Đây là lãi tiền gửi ngân hàng.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	20.753.059.409	-
Chiết khấu thanh toán	24.132.000	179.024.000
Cộng	20.777.191.409	179.024.000

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Hoa hồng bán hàng	15.234.545	877.409.237
Chi phí khác	104.437.212	480.460.455
Cộng	119.671.757	1.357.869.692

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.479.259.879	3.993.468.834
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	64.181.227
Chi phí khấu hao TSCĐ	383.472.869	518.689.901
Thuế, phí và lệ phí	-	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.000.000	40.000.000
Chi phí bằng tiền khác	2.841.789.487	4.624.648.589
Cộng	5.774.522.235	9.246.988.551

7. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	227.272.727	454.545.455
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	500.876.000	902.895.900
Thu phí bảo dưỡng TTI	334.483.636	57.896.363
Thu nhập khác	2.005.393.458	1.000.300.000
Cộng	3.068.025.821	2.415.637.718

8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	43.414.194	528.628.216
Chi tiền do phạt vi phạm hợp đồng	-	51.680.000
Chi phí khác	395.841.817	14.350.000
Cộng	439.256.011	594.658.216

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(22.070.283.880)	2.600.549.885
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	(22.070.283.880)	2.600.549.885
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(2.071)	244

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty đã tăng phần vốn góp vào Công ty TNHH The BCR bằng khoản công nợ phải thu là 13.850.000.000 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC GIỮA NIÊN ĐỘ

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 niên độ kỳ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

2. 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 Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Tiền lương của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc đã trả trong kỳ:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thù nhập Ban Giám đốc	103.800.000	398.794.000
Thù lao Hội đồng quản trị	35.000.000	35.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Cộng	153.800.000	448.794.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này
Công ty TNHH MTV The BCR	
Mua dịch vụ	66.224.175

0228
CH
CÓN
CH VI
KẾ
TƯ
TÀI
HỒ
V 10-

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV The BCR		
Phải trả tiền hàng	2.397.900	20.680.100

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	343.604.026	737.029.485	343.604.026	737.029.485
Phải thu khách hàng	44.802.628.314	40.678.846.296	44.802.628.314	40.678.846.296
Các khoản phải thu khác	190.618	13.850.190.618	190.618	13.850.190.618
Cộng	45.146.422.958	55.266.066.399	45.146.422.958	55.266.066.399
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	1.138.106.197	1.838.912.333	1.138.106.197	1.838.912.333
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	299.922.735.000	292.607.150.000	299.922.735.000	292.607.150.000
Chi phí phải trả	43.083.624.953	27.378.942.050	43.083.624.953	27.378.942.050
Các khoản phải trả khác	725.091.204	546.690.005	725.091.204	546.690.005
Cộng	344.869.557.354	322.371.694.388	344.869.557.354	322.371.694.388

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.

4. 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, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

5. **Rủi ro thanh toán**

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban 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:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ			
Phải trả cho người bán	1.138.106.197	-	1.138.106.197
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	80.125.085.000	219.797.650.000	299.922.735.000
Chi phí phải trả	43.083.624.953	-	43.083.624.953
Các khoản phải trả khác	495.091.204	230.000.000	725.091.204
Cộng	124.841.907.354	220.027.650.000	344.869.557.354
Số đầu năm			
Phải trả cho người bán	1.838.912.333	-	1.838.912.333
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	72.809.500.000	219.797.650.000	292.607.150.000
Chi phí phải trả	27.378.942.050	-	27.378.942.050
Các khoản phải trả khác	516.690.005	30.000.000	546.690.005
Cộng	102.544.044.388	219.827.650.000	322.371.694.388

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.

6. **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 bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Tp. HCM, ngày 18 tháng 07 năm 2013



Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Trần Văn Thành
Tổng Giám đốc

