

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

MỤC LỤC

Trang

1.	Mục lục	01
2.	Báo cáo của Tổng giám đốc	02 – 04
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	05 – 06
4.	Bảng cân đối kế toán tại hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2015	07 – 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	12 – 13
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	14 – 34

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (công ty mẹ) và các công ty con (gọi chung là "Công ty") 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.

Công ty con:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch
- Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
- Ông Đinh Quốc Phong	Thành viên
- Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên
- Ông Nguyễn Quốc Ân	Thành viên (đến hết ngày 01/04/2015)
- Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (kể từ ngày 01/04/2015)

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

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

Tổng giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là 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 hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 34).

5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

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 hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam đã được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty.

7. Xác nhận của Tổng giám đốc

Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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;

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 hợp nhất được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 hợp nhất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2016



Trần Văn Thành
Tổng giám đốc

Số: 74/2016/BCKT/PKF-VPHN

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được lập ngày 23 tháng 03 năm 2016, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được trình bày từ trang 07 đến trang 34 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến người đọc thuyết minh số V.11 về vấn đề khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 với số tiền là 126.772.244.296 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 31 tháng 12 năm 2015, 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



Dương Thị Thảo
Phó Tổng giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0162-2015-242-1

Trần Thanh Phương
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1616-2015-242-1

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B01-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		620.592.888.687	633.796.305.451
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	687.185.968	824.331.455
1. Tiền	111		687.185.968	824.331.455
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		19.358.965.000	19.617.424.832
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	16.194.926.073	16.920.487.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.163.945.531	1.957.838.134
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	1.000.093.396	739.098.847
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		595.642.557.124	606.185.453.748
1. Hàng tồn kho	141	V.5	595.642.557.124	606.185.453.748
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.904.180.595	7.169.095.416
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	-	937.014.328
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.542.046	1.398.292.098
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	4.901.638.549	4.833.788.990
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.013.411.831	9.666.183.751
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.636.619.783	8.033.747.262
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.636.619.783	8.033.747.262
<i>Nguyên giá</i>	222		11.435.381.255	12.900.820.933
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(4.798.761.472)	(4.867.073.671)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.779.514.559	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	1.779.514.559	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
2. Đầu tư khác vào công ty khác	253		-	-
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.597.277.489	1.632.436.489
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	1.597.277.489	1.632.436.489
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		-	-
VII. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		630.606.300.518	643.462.489.202

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		609.690.375.970	589.046.411.224
I. Nợ ngắn hạn	310		405.219.125.970	382.033.761.224
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	460.220.267	450.817.002
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	183.098.082.579	182.429.981.835
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	54.543.945	32.436.604
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	128.607.757.098	94.002.638.330
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.14a	5.475.894.277	5.496.127.871
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	86.996.865.000	99.055.085.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	525.762.804	566.674.582
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		204.471.250.000	207.012.650.000
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.14b	200.000.000	200.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	204.271.250.000	206.812.650.000
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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		20.915.924.548	54.416.077.978
I. Vốn chủ sở hữu	410		20.915.924.548	54.416.077.978
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.17	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.17	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.17	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.17	(148.854.213.359)	(115.354.059.929)
11a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(115.354.059.929)	(78.104.913.615)
11b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(33.500.153.430)	(37.249.146.314)
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	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		-	-
C - LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỎ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		630.606.300.518	643.462.489.202

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B02-DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	38.622.642.351	43.205.248.552
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		8.183.299.018	9.659.468.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		30.439.343.333	33.545.779.916
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	24.944.424.491	26.720.136.750
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.494.918.842	6.825.643.166
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5.855.069	49.870.544
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	34.955.753.643	35.557.965.488
Trong đó: chi phí lãi vay	23		34.955.753.643	35.557.075.795
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	929.078.070	2.111.215.497
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.302.449.703	8.625.724.794
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(34.686.507.505)	(39.419.392.069)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.455.688.192	2.762.143.494
12. Chi phí khác	32	VI.7	2.269.334.117	591.897.739
13. Lợi nhuận khác	40		1.186.354.075	2.170.245.755
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(33.500.153.430)	(37.249.146.314)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(33.500.153.430)	(37.249.146.314)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(33.420.556.555)	(37.249.146.314)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		-	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	(3.144)	(3.495)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MẪU SỐ B03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(33.500.153.430)	(37.232.224.982)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, V.8	945.476.214	1.470.359.255
- 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		(821.076.008)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.3	34.955.753.643	35.557.075.795
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.580.000.419	(204.789.932)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.586.360.325	(2.205.878.328)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.542.896.624	11.362.151.150
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		422.573.978	(9.026.656.988)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		972.173.328	213.601.102
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(1.770.374.093)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(134.742.875)	(1.284.483.217)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(98.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.969.261.799	(3.014.430.306)
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		(1.779.514.559)	(178.394.182)
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		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(506.787.286)	(178.394.182)

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm 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	V.15a, V.15b	6.125.489.874	15.700.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	V.15a, V.15b	(20.725.109.874)	(13.370.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(14.599.620.000)	2.330.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(137.145.487)	(862.824.488)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	824.331.455	1.687.155.943
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	687.185.968	824.331.455

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Tổng số các công ty con: 01 (một) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 1 (một) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

6. Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 200", "Thông tư 202"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 và Thông tư 202 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ tài chính. Do ảnh hưởng thay đổi của việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 200 và Thông tư 202 so với quy định trước đây nên các thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm nay cũng đã được trình bày lại cho phù hợp với số liệu tương ứng của Thông tư 200 và Thông tư 202. Xem tại thuyết minh VIII.2.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo hướng dẫn của các Chuẩn mực kế toán và 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 và Thông tư số 202/2014/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 đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và các đơn vị thành viên hạch toán độc lập do Công ty sở hữu và nắm quyền kiểm soát. Quyền kiểm soát tồn tại trên cơ sở quyền lực trực tiếp hay gián tiếp, quy định các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp để thu được lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh. Báo cáo của các đơn vị thành viên sẽ tổng hợp từ ngày sự kiểm soát bắt đầu hiệu lực cho đến ngày kết thúc hiệu lực kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở cộng gộp các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, Công ty TNHH MTV The BCR sau khi loại trừ các khoản doanh thu, chi phí và các khoản công nợ phải thu, phải trả nội bộ và một số điều chỉnh khác theo quy định.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. 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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25
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

7. 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.

8. Chi phí đi vay

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 22% 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.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 phải 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 phải sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phải 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.

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

19. 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 năm được trình bày ở thuyết minh số VIII.3.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	296.075.348	229.831.437
Tiền gửi ngân hàng	391.110.620	594.500.018
Cộng	687.185.968	824.331.455

2. Phải thu khách hàng***Phải thu khách hàng ngắn hạn***

	<u>Số cuối năm</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	11.346.491.824	-	14.668.781.825	-
- Dự án Khu dân cư BCR	11.252.730.020	-	14.575.020.021	-
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	93.761.804	-	93.761.804	-
Phải thu phần xây dựng nhà	4.830.633.749	-	2.048.083.526	-
Phải thu hoạt động khác	17.800.500	-	203.622.500	-
Cộng	16.194.926.073	-	16.920.487.851	-

3. Trả trước cho người bán***Trả trước cho người bán ngắn hạn***

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Nguyễn Trung Việt	319.800.000	319.800.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Nguyễn Minh	227.760.000	-
- 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
- Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch và Phát triển Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh	159.456.400	159.456.400
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Phan Rang	148.500.000	148.500.000
- Trả trước các nhà cung cấp khác	900.385.180	922.037.783
Cộng	2.163.945.531	1.957.838.134

4. Phải thu khác***Phải thu khác ngắn hạn***

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Tạm ứng	964.562.671	-	558.531.315	-
- Trần Văn Lộc	294.830.000	-	353.500.000	-
- Phạm Văn Nam	279.965.500	-	-	-
- Các nhân viên khác	389.767.171	-	205.031.315	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	22.708.668	-	12.708.668	-
Các khoản phải thu khác	12.822.057	-	167.858.864	-
Cộng	1.000.093.396	-	739.098.847	-

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Phải thu khác là bên liên quan**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	294.830.000	-	353.500.000	-
Trần Văn Lộc	294.830.000	-	353.500.000	-
Cộng	294.830.000	-	353.500.000	-

5. Hàng tồn kho

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	24.499.863	-	24.834.069	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	595.188.803.637	-	605.607.485.692	-
- Dự án Trường Giang ^(*)	211.097.076.264	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	168.863.857.158	-	179.468.095.768	-
- Dự án 67 nền	101.856.956.672	-	101.507.118.572	-
- Dự án Long Phước ^(**)	82.941.803.293	-	82.894.396.111	-
- Dự án Trường Thạnh 1	26.038.081.109	-	26.038.081.109	-
- Các chi phí đầu tư khác	4.391.029.141	-	4.602.717.868	-
Hàng hóa	429.253.624	-	553.133.987	-
Cộng	595.642.557.124	-	606.185.453.748	-

(*) 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.15b).

(**) 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.15b).

6. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	937.014.328
Cộng	-	937.014.328

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, đồ dùng	1.076.239.119	1.193.197.386
Chi phí ban đầu của dự án	272.251.642	272.251.642
Chi phí trả trước dài hạn khác	248.786.728	166.987.461
Cộng	1.597.277.489	1.632.436.489

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	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
Nguyên giá						
Số đầu năm	5.077.594.372	302.683.164	3.491.682.505	139.513.636	3.889.347.256	12.900.820.933
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(1.465.439.678)	-	-	(1.465.439.678)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.465.439.678)	-	-	(1.465.439.678)
Số cuối năm	5.077.594.372	302.683.164	2.026.242.827	139.513.636	3.889.347.256	11.435.381.255
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.131.079.499	220.435.630	2.549.971.141	139.513.636	826.073.765	4.867.073.671
Tăng trong năm	349.150.536	72.638.424	257.956.854	-	265.730.400	945.476.214
Khấu hao trong năm	349.150.536	72.638.424	257.956.854	-	265.730.400	945.476.214
Giảm trong năm	-	-	(1.013.788.413)	-	-	(1.013.788.413)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.013.788.413)	-	-	(1.013.788.413)
Số cuối năm	1.480.230.035	293.074.054	1.794.139.582	139.513.636	1.091.804.165	4.798.761.472
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	3.946.514.873	82.247.534	941.711.364	-	3.063.273.491	8.033.747.262
Số cuối năm	3.597.364.337	9.609.110	232.103.245	-	2.797.543.091	6.636.619.783

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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng khu vui chơi tại Khu du lịch The BCR.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số đầu năm	-	200.000.000
Phát sinh tăng trong năm	1.825.403.790	200.000.000
Kết chuyển tài sản cố định hữu hình	-	(400.000.000)
Kết chuyển công cụ dụng cụ	(45.889.231)	-
Số cuối năm	1.779.514.559	-

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**10. Phải trả người bán*****Phải trả người bán ngắn hạn***

	Số cuối năm		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 Mỹ Tân	42.228.100	42.228.100	42.228.100	42.228.100
- 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
- Các nhà cung cấp khác	123.231.520	123.231.520	113.828.255	113.828.255
Cộng	460.220.267	460.220.267	450.817.002	450.817.002

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước phần đất nền (*)	169.829.165.296	170.649.560.541
- Dự án Khu biệt thự 67 nền	99.214.764.795	98.553.265.311
- Dự án Khu dân cư BCR	67.926.448.684	69.408.343.413
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.817	2.687.951.817
Ứng trước phần xây dựng nhà	13.267.946.483	11.718.509.174
Ứng trước hoạt động khác	970.800	61.912.120
Cộng	183.098.082.579	182.429.981.835

(*) Khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 với số tiền là 126.772.244.296 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, 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.

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Thuế và các khoản phải thu Nhà nước***

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	4.881.091.489	4.824.102.917
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	20.547.060	9.686.073
Cộng	4.901.638.549	4.833.788.990

Tình hình biến động thuế và các khoản phải nộp Nhà nước như sau

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Thuế giá trị gia tăng	54.020.613	54.020.613	30.651.273	30.651.273
Thuế thu nhập cá nhân	523.332	523.332	1.785.331	1.785.331
Cộng	54.543.945	54.543.945	32.436.604	32.436.604

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%.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Lãi vay cá nhân phải trả	20.423.667.962	20.423.667.962	12.402.411.694	12.402.411.694
Lãi vay ngân hàng phải trả	108.184.089.136	108.184.089.136	81.600.226.636	81.600.226.636
Cộng	128.607.757.098	128.607.757.098	94.002.638.330	94.002.638.330

14. Phải trả khác

a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	5.475.894.277	5.475.894.277	5.496.127.871	5.496.127.871
- Quách Tấn Hải	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000
- Phải trả khác	315.633.277	315.633.277	335.866.871	335.866.871
Cộng	5.475.894.277	5.475.894.277	5.496.127.871	10.656.388.871

b. Phải trả dài hạn khác

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

15. 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 năm		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	5.050.000.000	5.050.000.000	10.800.000.000	10.800.000.000
- 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
- Các cá nhân khác	-	-	6.308.220.000	6.308.220.000
Cộng	86.996.865.000	86.996.865.000	99.055.085.000	99.055.085.000

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Tình hình biến động của khoản vay ngắn hạn như sau:**

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	99.055.085.000	84.140.085.000
Tiền vay đã nhận trong năm	6.045.892.999	15.700.000.000
Tăng từ vay dài hạn	-	915.000.000
Tiền vay đã trả trong năm	(18.104.112.999)	(1.700.000.000)
Số cuối năm	86.996.865.000	99.055.085.000

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ⁽¹⁾	204.191.653.125	204.191.653.125	204.491.250.000	204.491.250.000
Vay dài hạn cá nhân	-	-	2.321.400.000	2.321.400.000
Cộng	204.191.653.125	204.191.653.125	206.812.650.000	206.812.650.000

⁽¹⁾ 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. 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:

	Số đầu năm	Nhận tiền vay trong năm	Trả tiền vay trong năm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	204.491.250.000	-	(299.596.875)	204.191.653.125
Vay cá nhân	2.321.400.000	-	(2.321.400.000)	-
Cộng	206.812.650.000	-	(2.620.996.875)	204.191.653.125

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	105.518.773	-	-	105.518.773
Quỹ phúc lợi	461.155.809	-	(40.911.778)	420.244.031
Cộng	566.674.582	-	(40.911.778)	525.762.804

17. 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(78.104.913.615)	91.665.224.292
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(37.249.146.314)	(37.249.146.314)
Số cuối năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(115.354.059.929)	54.416.077.978
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(115.354.059.929)	54.416.077.978
Lỗi trong năm nay	-	-	-	(33.500.153.430)	(33.500.153.430)
Số cuối năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(148.854.213.359)	20.915.924.548

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	106.568.000.000	106.568.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	106.568.000.000	106.568.000.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	38.622.642.351	43.205.248.552
Doanh thu nền	18.768.429.792	23.834.582.340
Doanh thu xây dựng nhà	1.972.930.909	3.733.945.548
Doanh thu dịch vụ môi giới	1.500.000.000	129.497.752
Doanh thu khác	16.381.281.650	15.507.222.912
Các khoản giảm trừ doanh thu:	8.183.299.018	9.659.468.636
Hàng bán bị trả lại	8.183.299.018	9.659.468.636
Doanh thu thuần	30.439.343.333	33.545.779.916
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu thuần đất nền	10.585.130.774	14.175.113.704
Doanh thu thuần xây dựng nhà	1.972.930.909	3.733.945.548
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới	1.500.000.000	129.497.752
Doanh thu thuần khác	16.381.281.650	15.507.222.912

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh đất nền	8.474.874.520	11.989.171.665
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	4.102.294.999	4.013.854.545
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới	-	-
Giá vốn dịch vụ khác	12.367.254.972	10.717.110.540
Cộng	24.944.424.491	26.720.136.750

3. Chi phí tài chính

Là chi phí lãi vay.

4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	80.648.750	573.306.873
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.811.141	16.833.645
Chi phí khấu hao tài sản cố định	81.062.413	382.594.587
Chi phí hoa hồng	98.501.886	254.240.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	278.550.214	272.642.802
Chi phí bán hàng bằng tiền khác	381.503.666	611.597.538
Cộng	929.078.070	2.111.215.497

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	2.257.386.614	4.521.522.928
Chi phí đồ dùng văn phòng	922.815.589	745.766.107
Chi phí khấu hao tài sản cố định	257.308.998	287.055.355
Chi phí thuế, phí, lệ phí	110.465.570	215.207.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	255.394.632	117.785.482
Chi phí bằng tiền khác	499.078.300	2.738.387.361
Cộng	4.302.449.703	8.625.724.794

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý, nhượng bán	1.272.727.273	-
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.805.484.000	1.800.068.200
Thu phí bảo dưỡng	322.292.310	328.496.365
Thu nhập khác	55.184.609	633.578.929
Cộng	3.455.688.192	2.762.143.494

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán	451.651.265	-
Chi phí bảo dưỡng	241.845.373	547.301.452
Phạt chậm nộp thuế	1.526.701.536	-
Chi phí khác	49.135.943	44.596.287
Cộng	2.269.334.117	591.897.739

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(33.500.153.430)	(37.249.146.314)
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	(33.500.153.430)	(37.249.146.314)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(3.144)	(3.495)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	931.626.730	762.599.752
Chi phí nhân công	2.338.035.364	5.094.829.801
Chi phí khấu hao tài sản cố định	945.476.214	1.470.359.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	533.944.846	390.428.284
Chi phí khác	482.444.619	3.018.723.199
Cộng	5.231.527.773	10.736.940.291

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, tiền lãi vay chưa trả là 34.821.010.768 đồng.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán, Kế toán và Tư vấn Thuế AAT.

Số liệu đầu năm trên bảng Cân đối kế toán hợp nhất đã được trình bày lại theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính như sau:

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	31/12/2014		01/01/2015 trình bày lại		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130		
Các khoản phải thu khác	135	167.858.864	136	739.098.847	(571.239.983)
Tài sản ngắn hạn khác	150		150		
Tài sản ngắn hạn khác	158	571.239.983	155	-	571.239.983
Vốn chủ sở hữu	410		410		
Quỹ đầu tư phát triển	417	227.647.273	418	1.440.137.907	(1.212.490.634)
Quỹ dự phòng tài chính	418	1.212.490.634	-	-	1.212.490.634

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 năm như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao	25.000.000	25.000.000
Lương	201.600.000	87.195.000
Cộng	226.600.000	112.195.000

4. Thông tin khả năng hoạt động liên tục

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

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	687.185.968	824.331.455	687.185.968	824.331.455
Phải thu khách hàng	16.194.926.073	16.920.487.851	16.194.926.073	16.920.487.851
Các khoản phải thu khác	1.000.093.396	739.098.847	1.000.093.396	739.098.847
Cộng	17.882.205.437	18.483.918.153	17.882.205.437	18.483.918.153
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	460.220.267	450.817.002	460.220.267	450.817.002
Phải trả khác	5.675.894.277	5.696.127.871	5.675.894.277	5.696.127.871
Vay và nợ thuê tài chính	291.268.115.000	305.867.735.000	291.268.115.000	305.867.735.000
Cộng	297.404.229.544	312.014.679.873	297.404.229.544	312.014.679.873

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.

6. 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 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	687.185.968	-	687.185.968
Phải thu khách hàng	16.194.926.073	-	16.194.926.073
Các khoản phải thu khác	1.000.093.396	-	1.000.093.396
Cộng	17.882.205.437	-	17.882.205.437
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	824.331.455	-	824.331.455
Phải thu khách hàng	16.920.487.851	-	16.920.487.851
Các khoản phải thu khác	739.098.847	-	739.098.847
Cộng	18.483.918.153	-	18.483.918.153

7. 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.

Tổng 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 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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm			
Phải trả cho người bán	460.220.267	-	460.220.267
Phải trả khác	5.475.894.277	200.000.000	5.675.894.277
Vay và nợ thuê tài chính	86.996.865.000	204.271.250.000	291.268.115.000
Cộng	92.932.979.544	204.471.250.000	297.404.229.544
Số đầu năm			
Phải trả cho người bán	450.817.002	-	450.817.002
Phải trả ngắn hạn khác	5.496.127.871	200.000.000	5.696.127.871
Vay và nợ thuê tài chính	99.055.085.000	206.812.650.000	305.867.735.000
Cộng	105.002.029.873	207.012.650.000	312.014.679.873

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.

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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. 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.

9. 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Bán nền	Dịch vụ xây dựng	Dịch vụ môi giới	Dịch vụ khác	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo bộ phận	10.585.130.774	1.972.930.909	1.500.000.000	16.381.281.650	30.439.343.333
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(8.474.874.520)	(4.102.294.999)	-	(12.367.254.972)	(24.944.424.491)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận	2.110.256.254	(2.129.364.090)	1.500.000.000	4.014.026.678	5.494.918.842
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(5.231.527.773)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					263.391.069
Doanh thu tài chính					5.855.069
Chi phí tài chính					(34.955.753.643)
Thu nhập khác					3.455.688.192
Chi phí khác					(2.269.334.117)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					(33.500.153.430)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2016

Nguyễn Thế Anh
Người lập biểu

Nguyễn Thế Anh
Kế toán trưởng



Trần Văn Thành
Tổng giám đốc