

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
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. Báo cáo tài chính riêng	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	07 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 – 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	14 – 35



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán.

1. Thông tin chung

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

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị của Công ty trong 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 Thế Anh	Thành viên

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Các thành viên của Ban kiểm soát của Công ty trong 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 năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Văn Thành.

3. Trụ sở

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

4. Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 36).

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

6. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

7. Xác nhận của Tổng giám đốc

Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu:

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

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

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Tổng giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

8. Ý kiến của Tổng giám đốc

Theo ý kiến của Tổng giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2017



Trần Văn Thành
Tổng giám đốc

Số: 050/2017/BCKT-PKF.HCM

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được lập ngày 25 tháng 03 năm 2017, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được trình bày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

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

Trách nhiệm của Tổng giám đốc

Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 trái ngược của chúng tôi.



Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa ghi nhận doanh thu của các khoản khách hàng ứng trước giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng do khách hàng chưa đến nhận và ký biên bản bàn giao. Tuy nhiên, theo quy định trong điều khoản Hợp đồng mua bán nhà ở thì các bên đã phải bàn giao đất nền. Do đó, Công ty đã chưa ghi nhận một khoản doanh thu và giá vốn tương ứng lần lượt là 70.847.795.293 đồng và 233.811.334.495 đồng. Chi tiết cho từng dự án như sau:

Dự án	Doanh thu	Giá vốn
Dự án Khu biệt thự 67 nền	5.690.675.359	36.246.713.208
Dự án Khu dân cư BCR	63.919.968.407	171.526.540.178
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	1.237.151.527	26.038.081.109
Cộng	70.847.795.293	233.811.334.495

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ của các khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được thể hiện trên các khoản mục như sau:

- "Phải thu khách hàng" với số tiền là 17.793.445.485 đồng;
- "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 71.510.039.042 đồng;

Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục thay thế cần thiết khác để xác định tính đúng đắn của các khoản nợ này. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của các số dư này đến các chỉ tiêu trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty.

Ý kiến kiểm toán trái ngược

Theo ý kiến chúng tôi, do tầm quan trọng của các vấn đề nêu ở "Cơ sở của ý kiến trái ngược", Báo cáo tài chính riêng không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, không phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH PKF Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh



Trương Quang Trung

Giám đốc

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

Phạm Thị Anh Khoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1521-2015-242-1

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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		555.900.881.908	618.213.453.355
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	278.246.297	164.577.215
1. Tiền	111		278.246.297	164.577.215
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		18.064.778.377	17.955.891.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	17.793.445.485	16.177.125.573
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	230.499.173	1.709.921.106
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		40.833.719	68.845.229
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	532.241.243.193	595.188.803.637
1. Hàng tồn kho	141		532.241.243.193	595.188.803.637
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.316.614.041	4.904.180.595
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.542.046
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.5	5.316.614.041	4.901.638.549
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.332.501.499	15.934.821.112
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	-	-
<i>Nguyên giá</i>	222		2.112.047.057	2.112.047.057
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.112.047.057)	(2.112.047.057)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
<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. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	13.332.501.499	15.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		15.500.000.000	15.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.167.498.501)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	434.821.112
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	434.821.112
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		569.233.383.407	634.148.274.467

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		548.600.514.389	611.633.459.099
I. Nợ ngắn hạn	310		548.400.514.389	407.162.209.099
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	352.312.047	394.540.147
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	85.369.165.527	183.097.111.779
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	-	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	163.263.838.918	128.607.757.098
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	7.687.415.585	7.540.172.271
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	291.202.019.508	86.996.865.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.15	525.762.804	525.762.804
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		200.000.000	204.471.250.000
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.13b	200.000.000	200.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	-	204.271.250.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		20.632.869.018	22.514.815.368
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	20.632.869.018	22.514.815.368
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		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		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		(149.137.268.889)	(147.255.322.539)
11a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(147.255.322.539)	(113.309.502.014)
11b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
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		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		569.233.383.407	634.148.274.467



Nguyễn Thế Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thế Anh
Kế toán trưởng



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2017

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

CHI TIEU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	113.091.713.269	22.467.926.930
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	8.183.299.018
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	113.091.713.269	14.284.627.912
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	74.881.667.663	12.789.169.519
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.210.045.606	1.495.458.393
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.235.991	2.368.560
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	36.823.580.321	34.955.753.643
Trong đó: chi phí lãi vay	23		34.656.081.820	34.955.753.643
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	316.566.976	386.064.136
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.250.978.832	1.400.703.062
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.179.844.532)	(35.244.693.888)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	297.898.182	3.455.688.192
12. Chi phí khác	32	VI.8	-	2.156.814.829
13. Lợi nhuận khác	40		297.898.182	1.298.873.363
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.11	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(177)	(3.185)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2017


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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	219.697.494
- Các khoản dự phòng	03		2.167.498.501	-
- 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		34.656.081.820	34.955.753.643
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.941.633.971	408.554.604
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(521.319.915)	2.225.622.794
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		62.947.560.444	10.418.682.055
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(97.622.931.038)	502.319.545
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		434.821.112	30.847.273
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(134.742.875)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		179.764.574	13.451.283.396
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		-	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		-	1.272.727.273

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		9.676.054.508	6.045.892.999
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9.742.150.000)	(20.645.512.999)
5. Tiền chi trả nợ thuế 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		(66.095.492)	(14.599.620.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		113.669.082	124.390.669
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	164.577.215	40.186.546
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	278.246.297	164.577.215

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2017



Nguyễn Thế Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thế Anh
Kế toán trưởng



Trần Văn Thành
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MẪU SỐ B09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Danh sách các công ty con:

Công ty TNHH MTV The BCR

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

2. Tiền và tương đương tiền

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

3. Hàng tồn kho

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của hàng tồn kho bị giảm giá trị so với giá trị ghi sổ, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông tư 89/2014/TT-BTC hướng dẫn bổ sung thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

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

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

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

5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

6. Tài sản cố định vô hình

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

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao trong 03 năm.

7. 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 riêng 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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

8. Đầu tư tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

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

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

9. 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.

10. Nguồn vốn kinh doanh

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu cung cấp bất động sản

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

13. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn:

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

Các khoản cho vay và phải thu:

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

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

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

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính

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

14. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

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

Nợ phải trả tài chính

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

15. 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.

16. Bên liên quan

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

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

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

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

17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	221.579.843	99.915.148
Tiền gửi ngân hàng	56.666.454	64.662.067
Cộng	278.246.297	164.577.215

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu phần đất nền</i>	15.955.336.026	-	14.339.016.114	-
- Dự án Khu dân cư BCR	15.783.384.310	-	14.245.254.310	-
- Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	93.761.514	-	93.761.804	-
- Dự án Khu dân cư 67 nền	78.190.202	-	-	-
<i>Phải thu phần xây dựng nhà</i>	1.838.109.459	-	1.838.109.459	-
Cộng	17.793.445.485	-	16.177.125.573	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Mỹ Tân	230.499.173	42.228.100
Các khách hàng khác	-	1.667.693.006
Cộng	230.499.173	1.709.921.106

4. Hàng tồn kho***Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án:***

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Dự án Trường Giang (*)	211.097.076.264	-	211.097.076.264	-
- Dự án The BCR	171.526.540.178	-	168.863.857.158	-
- Dự án 67 nền	36.246.713.208	-	101.856.956.672	-
- Dự án Long Phước (**)	82.941.803.293	-	82.941.803.293	-
- Dự án Trường Thạnh 1	26.038.081.109	-	26.038.081.109	-
- Các chi phí đầu tư khác	4.391.029.141	-	4.391.029.141	-
Cộng	532.241.243.193	-	595.188.803.637	-

(*) 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.14b).

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

(“) 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 Bà 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.14b).

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	428.738.418	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	4.881.091.489	4.881.091.489
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	6.784.134	20.547.060
Cộng	5.316.614.041	4.901.638.549

Xem chi tiết tại thuyết minh V.11.

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	308.127.999	1.519.469.058	144.936.364	139.513.636	2.112.047.057
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-	-	-

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy vi tính với nguyên giá 33.700.000 đồng đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**8. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>Đầu tư vào công ty con</i>	15.500.000.000	2.167.498.501	(^(*))	15.500.000.000	-	(^(*))
Công ty TNHH The BCR	15.500.000.000	2.167.498.501	(^(*))	15.500.000.000	-	(^(*))
Cộng	15.500.000.000	2.167.498.501	-	15.500.000.000	-	-

(^(*)) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty TNHH MTV The BCR

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

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ :Số 12, đường số 6, KDC Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0 3 1 0 7 6 7 9 0 1

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Tình hình biến động của dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích dự phòng trong năm	2.167.498.501	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	-
Số cuối năm	2.167.498.501	-

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**9. 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 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	57.551.400	57.551.400	99.779.500	99.779.500
Cộng	352.312.047	352.312.047	394.540.147	394.540.147

Số nợ quá hạn chưa thanh toán

	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 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	57.551.400	57.551.400	57.551.400	57.551.400
Cộng	352.312.047	352.312.047	352.312.047	352.312.047

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Ứng trước phần đất nền (*)</i>	70.847.795.293	169.829.165.296
Dự án Khu biệt thự 67 nền	5.690.675.359	99.214.764.795
Dự án Khu dân cư BCR	63.919.968.407	67.926.448.684
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	1.237.151.527	2.687.951.817
<i>Ứng trước phần xây dựng nhà</i>	14.521.370.234	13.267.946.483
Cộng	85.369.165.527	183.097.111.779

(*) Khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 với số tiền là 63.072.255.293 đồng. Tuy nhiên, đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho khách hàng như quy định bàn giao bất động sản trong hợp đồng do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Công ty. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****Tình hình biến động của các khoản phải trả, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế giá trị gia tăng	-	-	301.157.887	(729.896.305)	-	428.738.418
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.881.091.489	-	-	-	4.881.091.489
Thuế thu nhập cá nhân	-	20.547.060	13.762.926	-	-	6.784.134
Thuế nhà đất	-	-	16.932.332	(16.932.332)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	-	4.901.638.549	331.853.145	(746.828.637)	-	5.316.614.041

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	-	-
Thu nhập chịu thuế	(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
Chuyển lỗ các năm trước	1.881.946.350	-
Thu nhập tính thuế	-	(33.945.820.525)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

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

12. Chi phí phải trả**a. 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	27.845.459.342	27.845.459.342	20.423.667.962	20.423.667.962
- Lãi vay ngân hàng phải trả	135.418.379.576	135.418.379.576	108.184.089.136	108.184.089.136
Cộng	163.263.838.918	163.263.838.918	128.607.757.098	128.607.757.098

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**13. 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	7.687.415.585	7.687.415.585	7.540.172.271	7.540.172.271
<i>Phải trả khác cho bên liên quan</i>	<i>2.500.060.000</i>	<i>2.500.060.000</i>	<i>2.300.000.000</i>	<i>2.300.000.000</i>
- Công ty TNHH một thành viên The BCR	2.500.060.000	2.500.060.000	2.300.000.000	2.300.000.000
<i>Phải trả khác cho đối tượng độc lập</i>	<i>5.187.355.585</i>	<i>5.187.355.585</i>	<i>5.240.172.271</i>	<i>5.240.172.271</i>
- Quách Tấn Hải	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000	5.160.261.000
- Các khoản phải trả khác	27.094.585	27.094.585	79.911.271	79.911.271
Cộng	7.687.415.585	7.687.415.585	7.540.172.271	7.540.172.271

b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>
- Nhận đặt cọc tiền nhà	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Cộng	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	200.879.100.000	200.879.100.000	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới</i>	<i>200.879.100.000</i>	<i>200.879.100.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (*)	200.879.100.000	200.879.100.000	-	-
<i>Vay cá nhân (**)</i>	<i>90.322.919.508</i>	<i>90.322.919.508</i>	<i>86.996.865.000</i>	<i>86.996.865.000</i>
- 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 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
- Quách Thị Tú Anh	7.226.054.508	7.226.054.508	-	-
- 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
- Trần Anh Thi	1.150.000.000	1.150.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000
Cộng	291.202.019.508	291.202.019.508	86.996.865.000	86.996.865.000

(*) Xem thuyết minh V.14b.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	86.996.865.000	99.055.085.000
Tiền vay đã nhận trong năm	9.676.054.508	6.045.892.999
Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới chuyển sang	200.879.100.000	-
Tiền vay đã trả trong năm	(6.350.000.000)	(18.104.112.999)
Số cuối năm	291.202.019.508	86.996.865.000

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 (*)	-	-	204.271.250.000	204.271.250.000
Dư nợ gốc	200.879.100.000	200.879.100.000	204.271.250.000	204.271.250.000
Vay dài hạn đến hạn trả 12 tháng tới	(200.879.100.000)	(200.879.100.000)	-	-
Cộng	-	-	204.271.250.000	204.271.250.000

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

- Hợp đồng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009 số tiền 161.000.000.000 đồng vay đầu tư vào dự án Trường Giang, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục số 10/PLHĐ ngày 31/12/2014; phải trả nợ gốc từng lần từ 31/07/2015 đến 31/12/2017; khoản vay được đảm bảo bằng Thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án Trường Giang (VIP 25) tại phường Trường Thạnh, quận 9 theo Hợp đồng thế chấp số 6160-LCP 200900577 ngày 25/06/2009; Thế chấp một phần tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 6160LCP201100601 ngày 12/08/2011, với giá trị là 79.800.000.000 đồng. (Xem thuyết minh V.4).
- 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.4).

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	204.271.250.000	206.812.650.000
Tiền vay đã nhận trong năm	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả chuyển sang vay ngắn hạn	(200.879.100.000)	-
Tiền vay đã trả trong năm	(3.392.150.000)	(2.541.400.000)
Số cuối năm	-	204.271.250.000

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**15. 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	420.244.031	-	-	420.244.031
Cộng	525.762.804	-	-	525.762.804

16. 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	(113.309.502.014)	56.460.635.893
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(33.945.820.525)	(33.945.820.525)
Số cuối năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(147.255.322.539)	22.514.815.368
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(147.255.322.539)	22.514.815.368
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(1.881.946.350)	(1.881.946.350)
Số cuối năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	(149.137.268.889)	20.632.869.018

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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	30.470.273.323	31.264.892.443
Doanh thu đất nền	110.860.558.722	18.768.429.792
Doanh thu xây dựng nhà	2.231.154.547	1.972.930.909
Doanh thu dịch vụ môi giới	-	1.500.000.000
Doanh thu khác	-	226.566.229
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	8.183.299.018
Hàng bán bị trả lại	-	8.183.299.018
Doanh thu thuần	113.091.713.269	14.284.627.912
Trong đó:		
Doanh thu thuần đất nền	110.860.558.722	10.585.130.774
Doanh thu thuần xây dựng nhà	2.231.154.547	1.972.930.909
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới	-	1.500.000.000
Doanh thu thuần khác	-	226.566.229

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh đất nền	72.650.513.116	8.474.874.520
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	2.231.154.547	4.102.294.999
Giá vốn khác	-	212.000.000
Cộng	74.881.667.663	12.789.169.519

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.235.991	2.368.560
Cộng	1.235.991	2.368.560

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	34.656.081.820	34.955.753.643
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	2.167.498.501	-
Cộng	36.823.580.321	34.955.753.643

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	-	76.648.750
Chi phí hoa hồng	44.315.334	98.501.886
Chi phí dịch vụ mua ngoài	272.251.642	60.508.000
Chi phí bằng tiền khác	-	150.405.500
Cộng	316.566.976	386.064.136

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	546.343.926	784.546.750
Chi phí đồ dùng văn phòng	153.168.315	29.794.365
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	219.697.494
Thuế, phí và lệ phí	23.894.053	11.401.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	709.011.962	126.128.713
Chi phí bằng tiền khác	1.818.560.576	229.134.632
Cộng	3.250.978.832	1.400.703.062

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu phí bảo dưỡng	297.898.182	322.292.310
Thu nhập khác	-	3.133.395.882
Cộng	297.898.182	3.455.688.192

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
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	(1.881.946.350)	(33.945.820.525)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(177)	(3.185)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	153.168.315	29.794.365
Chi phí nhân công	546.343.926	861.195.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	219.697.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	981.263.604	186.636.713
Chi phí khác	1.886.769.963	489.443.126
Cộng	3.567.545.808	1.786.767.198

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

	Năm nay	Năm trước
Tiền lãi vay chưa trả	34.656.081.820	34.821.010.768

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 riêng.

2. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam.

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:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập	229.400.000	226.600.000
Cộng	229.400.000	226.600.000

Đơn vị tính: VND

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 The BCR	Công ty con

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với Công ty TNHH The BCR như sau:

	Năm nay	Năm trước
Mượn tiền	200.060.000	-

Đơn vị tính: VND

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với Công ty TNHH The BCR như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền mượn	2.500.060.000	2.300.000.000
Cộng nợ phải trả	2.500.060.000	2.300.000.000

Đơn vị tính: VND

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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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	278.246.297	164.577.215	278.246.297	164.577.215
Phải thu khách hàng	21.185.595.485	16.177.125.573	21.185.595.485	16.177.125.573
Các khoản phải thu khác	40.833.719	68.845.229	40.833.719	68.845.229
Cộng	21.504.675.501	16.410.548.017	21.504.675.501	16.410.548.017
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	352.312.047	394.540.147	352.312.047	394.540.147
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	-	-	-
Phải trả người lao động	-	-	-	-
Chi phí phải trả	163.263.838.918	128.607.757.098	163.263.838.918	128.607.757.098
Phải trả khác	7.887.415.585	7.740.172.271	7.887.415.585	7.740.172.271
Vay và nợ thuê tài chính	291.202.019.508	291.268.115.000	291.202.019.508	291.268.115.000
Cộng	462.705.586.058	428.010.584.516	462.705.586.058	428.010.584.516

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, 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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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	278.246.297	-	278.246.297
Phải thu khách hàng	21.185.595.485	-	21.185.595.485
Các khoản phải thu khác	40.833.719	-	40.833.719
Cộng	21.504.675.501	-	21.504.675.501
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	164.577.215	-	164.577.215
Phải thu khách hàng	16.177.125.573	-	16.177.125.573
Các khoản phải thu khác	68.845.229	-	68.845.229
Cộng	16.410.548.017	-	16.410.548.017

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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	352.312.047	-	352.312.047
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	-	-
Phải trả người lao động	-	-	-
Chi phí phải trả	163.263.838.918	-	163.263.838.918
Phải trả khác	7.687.415.585	200.000.000	7.887.415.585
Vay và nợ thuê tài chính	291.202.019.508	-	291.202.019.508
Cộng	462.505.586.058	200.000.000	462.705.586.058
Số đầu năm			
Phải trả cho người bán	394.540.147	-	394.540.147
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	-	-
Phải trả người lao động	-	-	-
Chi phí phải trả	128.607.757.098	-	128.607.757.098
Phải trả khác	7.540.172.271	200.000.000	7.740.172.271
Vay và nợ thuê tài chính	86.996.865.000	204.271.250.000	291.268.115.000
Cộng	223.539.334.516	204.471.250.000	428.010.584.516

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.

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 ngoại tệ, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**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 riêng 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.

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

	Cung cấp đất nền	Cung cấp dịch vụ xây dựng	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo bộ phận	110.860.558.722	2.231.154.547	113.091.713.269
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(72.650.513.116)	(2.231.154.547)	(74.881.667.663)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận	38.210.045.606	-	38.210.045.606
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(3.567.545.808)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			34.642.499.798
Doanh thu tài chính			1.235.991
Chi phí tài chính			(36.823.580.321)
Thu nhập khác			297.898.182
Chi phí khác			-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			(1.881.946.350)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2017



Nguyễn Thế Anh
Người lập biểu



Nguyễn Thế Anh
Kế toán trưởng



Trần Văn Thanh
Tổng giám đốc