

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN  
SÀI GÒN VI NA**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017**

**MỤC LỤC**

	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

## **BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý Công ty trong kỳ và đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
<b><u>Hội đồng quản trị</u></b>	
Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên
Ông Trương Như Phúc	Thành viên
<b><u>Ban kiểm soát</u></b>	
Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên
<b><u>Tổng Giám đốc</u></b>	
Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt (Vietland) đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Công ty.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

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

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


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

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

---

**CÔNG BỐ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tôi, Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017. 



**NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc**

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

**Kính gửi:** QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 15 tháng 8 năm 2017, từ trang 6 đến trang 40 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của Chúng tôi, Chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến Chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017

**Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt**



**NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2013-037-1

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu Vietland

17  
G  
H  
N  
C  
12  
13  
14  
15  
16  
17

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

MẪU B01a-DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2017	31/12/2016
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.352.294.025.276</b>	<b>963.017.578.628</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.492.542.505</b>	<b>101.261.643.894</b>
1. Tiền	111		4.492.542.505	1.761.643.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	99.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>503.000.000.000</b>	<b>503.000.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	503.000.000.000	503.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.405.162.554.436</b>	<b>185.535.048.973</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	39.503.942.873	40.313.911.920
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.259.428.495.201	371.685.900
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	106.230.116.362	144.849.451.153
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>438.264.085.400</b>	<b>172.314.729.478</b>
1. Hàng tồn kho	141		440.279.259.800	174.329.903.878
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.015.174.400)	(2.015.174.400)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.374.842.935</b>	<b>906.156.283</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	3.536.367	7.565.836
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.371.306.568	898.590.447
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.220.038.320.016</b>	<b>2.214.530.082.281</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.162.605.000.000</b>	<b>2.162.605.000.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.162.605.000.000	2.162.605.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>134.364.988</b>	<b>174.390.658</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	61.549.187	76.936.487
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>1.715.147.914</i>	<i>1.715.147.914</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(1.653.598.727)</i>	<i>(1.638.211.427)</i>
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	72.815.801	97.454.171
<i>Nguyên giá</i>	228		<i>246.383.660</i>	<i>246.383.660</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(173.567.859)</i>	<i>(148.929.489)</i>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>50.863.114.877</b>	<b>47.902.430.429</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	50.863.114.877	47.902.430.429
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.510.300.000</b>	<b>3.510.300.000</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	3.510.300.000	3.510.300.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.925.540.151</b>	<b>337.961.194</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	2.925.540.151	337.961.194
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.572.332.345.292</b>	<b>3.177.547.660.909</b>

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**  
 Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017  
**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2017	31/12/2016
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.608.291.725.281</b>	<b>2.215.903.453.465</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.493.911.725.281</b>	<b>1.101.867.453.465</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.356.838.949	8.894.091.394
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.164.522.080	661.914.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	858.206.902	917.134.213
4. Phải trả người lao động	314		753.000	1.261.669.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.317.000.000	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.280.671.472.175	89.731.681.397
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	200.000.000.000	1.000.000.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		168.969.500	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	373.962.675	400.962.675
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.114.380.000.000</b>	<b>1.114.036.000.000</b>
Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.114.380.000.000	1.114.036.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>964.040.620.011</b>	<b>961.644.207.444</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>964.040.620.011</b>	<b>961.644.207.444</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		62.475.100.382	60.078.687.815
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		59.578.687.815	3.639.256.872
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		2.896.412.567	56.439.430.943
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.572.332.345.292</b>	<b>3.177.547.660.909</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017



**NGUYỄN QUANG HIỀN**  
 Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
 Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI**  
 Người lập biểu

*Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính*



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

MÀU B02a-DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24.214.830.336	4.952.392.004
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>24.214.830.336</b>	<b>4.952.392.004</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.837.829.225	5.007.637.932
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>2.377.001.111</b>	<b>(55.245.928)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28.107.463.841	53.383.027.858
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.098.472.222	28.000.000.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.098.472.222	28.000.000.000
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.565.990.230	1.237.669.075
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.899.097.982	2.633.774.645
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>2.920.904.518</b>	<b>21.456.338.210</b>
11. Thu nhập khác	31		1.243.886.193	1.080.074.363
12. Chi phí khác	32		438.415.927	1.894.241
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>VI.7</b>	<b>805.470.266</b>	<b>1.078.180.122</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>3.726.374.784</b>	<b>22.534.518.332</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	829.962.217	5.777.296.399
16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(1.235.192.585)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>2.896.412.567</b>	<b>17.992.414.518</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a	21	189
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9b	21	189

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017



**NGUYỄN QUANG HIÊN**  
 Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
 Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI**  
 Người lập biểu

*Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính*

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

MẪU B03a-DN  
Đơn vị tính: VND  
Từ 01/01/2016  
đến 30/6/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 30/6/2017	Từ 01/01/2016 đến 30/6/2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.726.374.784	22.534.518.332
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BẾSET	02		40.025.670	40.025.706
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(27.864.475.950)	(52.725.018.147)
- Chi phí lãi vay	06		22.098.472.222	28.000.000.000
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		<i>(1.999.603.274)</i>	<i>(2.150.474.109)</i>
- Tăng các khoản phải thu	09	VII	969.607.732.070	(2.157.999.003.549)
- Tăng hàng tồn kho	10		(265.949.355.922)	(45.707.868.037)
- Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	VII	1.256.593.499.302	1.235.870.287.828
- Tăng chi phí trả trước	12		(2.583.549.488)	(918.663.659)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VII	(89.348.472.222)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(706.854.892)	(5.592.907.394)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(527.000.000)	(1.029.647.173)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>1.865.086.395.574</b>	<b>(977.528.276.693)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	VII	(1.258.863.252.999)	(13.574.397.855)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VII	97.112.509.284	3.204.202.313
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.161.750.743.715)</b>	<b>(10.643.975.542)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		226.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.026.000.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	VII	(104.753.248)	(12.615.401.054)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(800.104.753.248)</b>	<b>987.384.598.946</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(96.769.101.389)</b>	<b>(787.652.689)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>101.261.643.894</b>	<b>105.641.675.359</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>4.492.542.505</b>	<b>104.854.022.670</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2017



**NGUYỄN QUANG HIẾN**  
Tổng Giám đốc

**TRẦN THỊ MINH TÂM**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN THỊ TUYẾT MAI**  
Người lập biểu

Báo cáo này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ và phải được đọc kèm với Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính

# CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

MẪU B09a-DN

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

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16 tháng 11 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

*Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:*

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 7 năm 2008, chuẩn y việc bổ sung ngành, nghề kinh doanh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 thay đổi lần thứ 2 ngày 3 tháng 7 năm 2009, chuẩn y việc thay đổi người đại diện phần vốn của các cổ đông sáng lập trong Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 3 ngày 24 tháng 12 năm 2010, chuẩn y việc giảm vốn điều lệ từ 1.500.000.000.000 VND xuống 626.258.240.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 4 ngày 20 tháng 10 năm 2011, chuẩn y việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty từ 8-8 Bis Hàm Tử, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh sang 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 5 ngày 15 tháng 5 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi tên của Công ty từ “Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na” thành “Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na”.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 thay đổi lần thứ 6 ngày 6 tháng 7 năm 2012, chuẩn y việc thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 7 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty từ ông Nguyễn Quang Hiến chức danh Tổng Giám đốc sang ông Võ Hữu Thiện chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, bổ sung ngành, nghề và thay đổi thông tin về Chi nhánh Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 8 ngày 18 tháng 8 năm 2014, chuẩn y các việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 thay đổi lần thứ 9 ngày 02 tháng 02 năm 2016, chuẩn y các việc tăng vốn điều lệ từ 626.258.340.000 VND lên 900.000.000.000 VND.

Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận là công ty đại chúng vào ngày 01 tháng 8 năm 2008.

- **Vốn điều lệ** : 900.000.000.000 VND
- Số cổ phiếu** : 90.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá** : 10.000 VND/cổ phiếu

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

- **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (04-08) 2241 8282  
Fax : (04-08) 3838 1626  
Mã số thuế : 0 3 0 5 3 1 6 9 4 6

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay là Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng); Trang trí nội thất;...

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### 5. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 37 người).

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.  
Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 thuộc kế toán năm thứ 10 của Công ty.

#### 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 3. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm 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.

Tại thời điểm ghi nhận ban 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.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm 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.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

## CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

#### Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

##### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### 5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh phản ánh các khoản chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm có quyền sở hữu, cụ thể: Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0); Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Các khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị đầu tư. Khi cổ tức được nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng tại ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Mọi trường hợp hoán đổi cổ phiếu đều phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân theo từng lần mua).

##### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

*Bản Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ*

