CÔNG TY CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Crowe Horwath™
Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Crowe Horwath International

CÔNG TY CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Crowe Horwath™
Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Crowe Horwath International

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 25

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký 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.

Trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 106.568.000.000 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; *ôtô, 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. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ tên	*Chức danh*
Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Ngọc Cường	Thành viên
Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên
Ông Trương Kính Đình	Thành viên
Ông Đỗ Việt Dân	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Ân	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ tên	*Chức danh*
Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Cường	Phó Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh năm 2011

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2011 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ một cách phù hợp để phản ánh với mức độ chính xác, hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ hệ thống và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ trường hợp nào có thể làm sai lệch các giá trị về tài sản lưu động được nêu trong báo cáo tài chính, và không có bất kỳ một khoản đảm bảo nợ bằng tài sản nào hay khoản nợ bất ngờ nào phát sinh đối với tài sản của Công ty từ khi kết thúc năm tài chính mà không được trình bày trong báo cáo tài chính và sổ sách, chứng từ kế toán của Công ty.

Vào ngày lập báo cáo này, không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty, và có đủ những chứng cứ hợp lý để tin rằng Công ty có khả năng chi trả các khoản nợ khi đáo hạn.

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.K.D: 0302556... CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH

TRẦN VĂN THÀNH

Crowe Horwath™
Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Crowe Horwath International

Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3
140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: (848) 3827 5026
Fax: (848) 3827 5027
www.horwathdtl.com
dtlco@horwathdtl.com.vn

Số: 12.132/BCKT - 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gởi: **Các Cổ đông**
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên được lập ngày 10 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 05 đến trang 25 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành cuộc kiểm toán theo những Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải hoạch định và thực hiện cuộc kiểm toán để có cơ sở kết luận là các báo cáo tài chính có tránh khỏi sai sót trọng yếu hay không. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc xem xét các nguyên tắc kế toán, các khoản ước tính kế toán quan trọng do Công ty thực hiện, cũng như đánh giá tổng quát việc trình bày các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng cuộc kiểm toán đã cung cấp những căn cứ hợp lý cho ý kiến nhận xét của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 03 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC	KIỂM TOÁN VIÊN
ĐẶNG XUÂN CẢNH	LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG
Chứng chỉ KTV Đ.0067/KTV	Chứng chỉ KTV 1191/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**713.417.770.706**	**632.670.249.346**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**12.190.733.654**	**85.942.642.633**
1. Tiền	111		12.190.733.654	77.942.642.633
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	**130**	5.2	**70.068.303.522**	**172.722.742.834**
1. Phải thu khách hàng	131		56.505.769.074	91.878.746.211
2. Trả trước cho người bán	132		6.962.343.830	77.827.036.893
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		6.600.190.618	3.016.959.730
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.3	**627.883.344.921**	**353.819.510.399**
1. Hàng tồn kho	141		627.883.344.921	353.819.510.399
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.275.388.609**	**20.185.353.480**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.282.611.330	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	992.777.279	20.185.353.480

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.691.196.147**	**6.152.386.980**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**	5.5	**3.704.682.745**	**3.375.009.668**
1. TSCĐ hữu hình	221		3.704.682.745	3.375.009.668
+ Nguyên giá	222		6.276.927.800	5.022.373.412
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.572.245.055)	(1.647.363.744)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		-	-
+ Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.700.000)	(33.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**240**		**-**	**-**
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**300.000.000**	**-**
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.6	300.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.686.513.402**	**2.777.377.312**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	1.686.513.402	2.674.145.312
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	103.232.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**719.108.966.853**	**638.822.636.326**

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**515.590.777.401**	**412.151.280.431**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**266.874.377.401**	**104.673.513.837**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.8	31.294.000.000	40.290.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.9	14.958.859.544	266.403.921
3. Người mua trả tiền trước	313	5.9	202.936.132.040	46.337.970.420
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.10	14.688.419.902	16.995.998.087
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.11	798.154.555	694.906.711
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.12	2.198.811.360	88.234.698
II. Nợ dài hạn	**330**		**248.716.400.000**	**307.477.766.594**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	5.13	260.000.000	50.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.14	248.456.400.000	307.266.500.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	161.266.594
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**203.518.189.453**	**226.671.355.895**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.15	**203.518.189.453**	**226.671.355.895**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		33.748.051.546	56.901.217.988
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**-**	**-**
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**719.108.966.853**	**638.822.636.326**

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại			
+ USD		-	-
+ EUR		-	-
+ SGD		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THANH THẢO	TRẦN VĂN THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	59.510.835.498	186.031.277.145
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	5.719.169.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		53.791.666.498	186.031.277.145
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	34.232.178.596	96.898.802.311
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.559.487.902	89.132.474.834
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.273.097.282	3.496.883.942
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.494.326.000	1.903.257.000
trong đó, chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	5.177.187.348	1.118.116.792
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.6	21.060.562.333	20.338.144.558
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.899.490.497)	69.269.840.426
11. Thu nhập khác	31	6.7	13.898.997.065	1.088.779.636
12. Chi phí khác	32	6.8	6.028.455.196	516.727.225
13. Lợi nhuận khác	40		7.870.541.869	572.052.411
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.971.051.372	69.841.892.837
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.685.427.747	19.074.126.216
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(161.266.594)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5.15	2.446.890.220	50.767.766.621

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THANH THẢO	TRẦN VĂN THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. **Lợi nhuận trước thuế**	**01**		3.971.051.372	69.841.892.837
2. **Điều chỉnh cho các khoản**				
Khấu hao tài sản cố định	02		924.881.311	697.963.904
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.270.097.282)	(3.726.148.808)
Chi phí lãi vay	06		-	-
3. **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**	**08**		**625.835.401**	**66.813.707.933**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		125.227.003.027	(98.617.155.765)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(210.845.648.475)	55.918.054.029
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		170.091.494.422	(47.371.992.458)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		987.631.910	4.784.098.309
Tiền lãi vay đã trả	13		(63.218.186.047)	(33.593.469.287)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.366.535.267)	(6.533.160.933)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		19.591.065.976	13.907.384.296
Tiền chi khác từ hoạt kinh doanh	16		(27.230.732.820)	(32.133.459.034)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	**20**		**11.861.928.127**	**(76.825.992.910)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.254.554.388)	(1.600.610.184)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	636.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	40.000.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(37.000.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.270.097.282	3.491.581.942
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**2.715.542.894**	**5.527.335.394**

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam ngoại trừ có ghi chú khác

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp 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		152.193.026.000	212.806.500.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(219.999.126.000)	(75.600.607.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.523.280.000)	(12.788.160.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(88.329.380.000)**	**124.417.733.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(73.751.908.979)**	**53.119.075.484**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**85.942.642.633**	**32.823.567.149**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**		**12.190.733.654**	**85.942.642.633**

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THANH THẢO	TRẦN VĂN THÀNH

Bản thuyết minh này một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với bản báo cáo tài chính đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký 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.

Trụ sở đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 106.568.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà để chuyển quyền sử dụng đất;
- Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, gốm, thủy tinh, hàng may mặc;
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình);
- Môi giới bất động sản;
- Dịch vụ nhà đất;
- Mua bán vải, tơ sợi (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Tư vấn chuyển giao công nghệ ngành sản xuất vật liệu xây dựng và xây dựng công trình;
- Tư vấn giám sát chất lượng công trình xây dựng;
- Trồng rừng;
- Trồng cây cao su - cây cà phê - cây xoan đào - cây bạch đàn;
- Sản xuất chế biến hàng nông lâm nghiệp (không hoạt động tại trụ sở);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Môi giới thương mại;
- Quản lý dự án;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng; hàn; điện tử công nghiệp, dân dụng; ôtô, 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. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán là chứng từ ghi sổ.

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

4.1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 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.

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán hoặc chuyển đổi vào cuối năm tài chính được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

4.3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hạch toán theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

- Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối năm tài chính

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện giá trị có thể thực hiện được theo dự kiến.

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

4.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

- Nguyên tắc ghi nhận nguyên giá tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng.

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

+	Máy móc thiết bị	3 – 6 năm
+	Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 – 10 năm
+	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 6 năm
+	Tài sản cố định hữu hình khác	3 năm

4.6. Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được *tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai* do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt.

- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước

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

4.7. Ghi nhận chi phí phải trả và dự phòng phải trả

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.

- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Ghi nhận và trình bày cổ phiếu ngân quỹ

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

4.10. Thuế

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hoãn lại: chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Các báo cáo 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, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

4.11. Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.12. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

4.13. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính của năm tài chính này.

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	310.047.088	494.125.217
Tiền gửi ngân hàng	11.880.686.566	77.448.517.416
Các khoản tương đương tiền	-	8.000.000.000
Tổng cộng	**12.190.733.654**	**85.942.642.633**

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	56.505.769.074	91.878.746.211
Trả trước cho người bán	6.962.343.830	77.827.036.893
Các khoản phải thu khác	6.600.190.618	3.016.959.730
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	**70.068.303.522**	**172.722.742.834**
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	**70.068.303.522**	**172.722.742.834**

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Các khoản phải thu khác chủ yếu phải thu tiền Công ty TNHH MTV The BCR số tiền là 6.600.000.000 đồng – xem thêm mục 8.

5.3. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ vay là toàn bộ tài sản thuộc dự án chung cư Trường Giang, Phường Trường Thạnh, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; toàn bộ tài sản thuộc dự án khu dân cư và biệt thự vườn tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và quyền sử dụng 67 nền đất ở (tương đương 17.357m2) – xem thêm mục 5.14.

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	982.777.279	5.774.353.480
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	14.411.000.000
Tổng cộng	**992.777.279**	**20.185.353.480**

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	353.818.475	3.838.696.830	681.394.471	148.463.636	5.022.373.412
Mua trong năm		1.117.349.842	102.954.546	34.250.000	1.254.554.388
Số dư cuối năm	**353.818.475**	**4.956.046.672**	**784.349.017**	**182.713.636**	**6.276.927.800**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	260.030.175	863.950.856	489.475.637	33.907.076	1.647.363.744
Khấu hao trong năm	47.310.588	717.642.240	110.883.654	49.044.829	924.881.311
Số dư cuối năm	**307.340.763**	**1.581.593.096**	**600.359.291**	**82.951.905**	**2.572.245.055**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	93.788.300	2.974.745.974	191.918.834	114.556.560	3.375.009.668
Tại ngày cuối năm	**46.477.712**	**3.374.453.576**	**183.989.726**	**99.761.731**	**3.704.682.745**

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 674.154.521 đồng.

5.6. Đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV The BCR với tỷ lệ vốn góp 100%.

5.7. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ đồ dùng	44.950.772	30.050.000
Chi phí quảng cáo dự án mới	997.630.022	84.269.407
Chi phí dự án mới	91.376.549	148.135.927
Chi phí trả trước dự án	552.556.059	2.411.689.978
Tổng cộng	**1.686.513.402**	**2.674.145.312**

5.8. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	-	40.000.000.000
Vay cá nhân	31.294.000.000	290.000.000
Tổng cộng	**31.294.000.000**	**40.290.000.000**

Vay đối tượng khác là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 19%/ năm đến 21%/ năm, dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

5.9. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	14.958.859.544	266.403.921
Người mua trả tiền trước	202.936.132.040	46.337.970.420
Tổng cộng	**217.894.991.584**	**46.604.374.341**

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty.

Trong đó, phải trả cho Công ty TNHH MTV The BCR tiền cung cấp dịch vụ là 141.420.900 đồng (xem thêm mục 8.)

5.10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	583.565.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.519.604.123	16.200.711.643
Thuế thu nhập cá nhân	168.815.779	211.721.232
Tổng cộng	**14.688.419.902**	**16.995.998.087**

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

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	35.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	31.108.729	36.760.269
Thuế GTGT đầu ra tạm tính	464.018.489	412.452.407
Phải trả Vũ Anh Quân – góp vốn dự án Phú Quốc	240.000.000	240.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	62.992.337	5.694.035
Tổng cộng	**798.154.555**	**694.906.711**

5.12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	88.234.698	22.423.452
Trích lập trong năm	5.076.776.662	2.136.410.546
Sử dụng trong năm	(2.966.200.000)	(2.070.599.300)
Số dư cuối năm	**2.198.811.360**	**88.234.698**

5.13. Phải trả dài hạn khác

Là các khoản đặt cọc của cá nhân để mua nền VIP 25.BT dự án chung cư Nguyễn Xiển.

5.14. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	240.400.000.000	217.900.000.000
Vay đối tượng khác	8.056.400.000	50.966.500.000
Trái phiếu phát hành	-	38.400.000.000
Tổng cộng	**248.456.400.000**	**307.266.500.000**

Vay ngân hàng là khoản vay ngân hàng, thời gian vay từ 3 năm đến 5 năm, chịu lãi suất 20%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng khu chung cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh; đầu tư xây dựng khu dân cư, biệt thự vườn tại Long Phước, Long Thành, Đồng Nai và thanh toán chi phí sang chuyển nhượng 67 quyền sử dụng đất nền nhà ở (tương đương 17.357m2) thuộc dự án khu nhà ở Phường Trường Thạnh, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Khoản vay được thế chấp bằng hàng tồn kho – tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai (xem thêm mục 5.3).

Vay đối tượng khác là các khoản vay cá nhân dưới hình thức tín chấp, thời hạn vay là 2 năm và chịu lãi suất 19,2%/năm. Mục đích vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

5.15. Vốn chủ sở hữu

5.15.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

ĐVT: nghìn đồng

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu.	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	106.568.000	61.762.000	371.933	22.126.227	190.828.160
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	50.767.767	50.767.767
Chia cổ tức	-	-	-	(12.788.160)	(12.788.160)
Trích lập quỹ	-	-	1.068.205	(3.204.616)	(2.136.411)
Số dư đầu năm nay	**106.568.000**	**61.762.000**	**1.440.138**	**56.901.218**	**226.671.356**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	*2.446.890*	*2.446.890*
Chia cổ tức	-	-	-	(20.523.280)	(20.523.280)
Trích lập quỹ	-	-	-	(5.076.776)	(5.076.776)
Số dư cuối năm nay	**106.568.000**	**61.762.000**	**1.440.138**	**33.748.052**	**203.518.190**

5.15.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/06/2011
Quách Thị Tú Anh	26,04%	27.750.000.000
Trần Đức Khiêm	20,54%	21.892.500.000
Trần Văn Thành	6,57%	7.000.000.000
Trần Anh Thi	11,02%	11.742.500.000
Các cổ đông là cá nhân khác	35,83%	38.183.000.000
Tổng cộng	**100,00%**	**106.568.000.000**

5.15.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.656.800	10.656.800
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.656.800	10.656.800

▪ Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần

5.15.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	56.901.217.988	22.126.227.186
Lợi nhuận sau thuế trong năm	2.446.890.220	50.767.766.621
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	-	(1.068.205.273)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(5.076.776.662)	(2.136.410.546)
Chia cổ tức	(20.523.280.000)	(12.788.160.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	**33.748.051.546**	**56.901.217.988**

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả kinh doanh

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	58.933.196.839	185.130.334.991
Doanh thu cung cấp dịch vụ	577.638.659	900.942.154
Hàng bán bị trả lại	(5.719.169.000)	-
Doanh thu thuần	**53.791.666.498**	**186.031.277.145**

6.2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là giá vốn hoạt động kinh doanh, đầu tư bất động sản đã bán trong năm.

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.290.352.425	3.133.342.275
Lãi cho vay vốn	979.744.857	358.239.667
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.000.000	5.302.000
Tổng cộng	**4.273.097.282**	**3.496.883.942**

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính là chiết khấu thanh toán đối với những trường hợp thanh toán trước hạn.

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.700.000	79.727.273
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.589.975.626	600.615.042
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.340.273	-
Chi phí bằng tiền khác	1.570.171.449	437.774.477
Tổng cộng	**5.177.187.348**	**1.118.116.792**

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	8.217.459.959	8.308.639.828
Chi phí đồ dùng văn phòng	75.000.771	114.167.553
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	9.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	924.881.311	697.963.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	708.194.879	630.040.372
Chi phí bằng tiền khác	11.129.025.413	10.578.332.901
Tổng cộng	**21.060.562.333**	**20.338.144.558**

6.7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền vi phạm hợp đồng	5.822.694.500	311.000.000
Thu phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	147.255.000	126.024.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	636.363.636
Thu nhập khác	7.929.047.565	15.392.000
Tổng cộng	**13.898.997.065**	**1.088.779.636**

6.8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	401.796.770
Chi tiền do vi phạm hợp đồng	104.812.696	-
Chi phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	19.442.500	114.930.455
Chi phí khác	5.904.200.000	-
Tổng cộng	**6.028.455.196**	**516.727.225**

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	3.971.051.372	69.841.892.837
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	2.770.659.614	6.454.612.027
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	6.741.710.986	76.296.504.864
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	1.685.427.747	19.074.126.216
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	**1.685.427.747**	**19.074.126.216**

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí được trừ khi tính thuế như: các chi phí không có chứng từ, chi phí không hợp lý hợp lệ...

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.700.771	193.894.826
Chi phí nhân công	10.902.065.395	10.840.501.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	924.881.311	697.963.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.855.560.565	11.217.373.273
Chi phí khác bằng tiền	310.771.554.757	73.080.745.013
Tổng cộng	**334.533.762.799**	**96.030.478.919**

7. Báo cáo bộ phận

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực đại lý cần thiết phải thuyết minh.

Ngoài ra, năm 2011 ngành nghề hoạt động của Công ty chỉ là sản xuất kinh doanh chung cư cao cấp nên cũng không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

8. Thông tin về các bên có liên quan

- *Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị sau đây được xem là các bên* có liên quan với Công ty:

Tên công ty	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV The BCR	Công ty con

- Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu với các bên liên quan như sau:

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu - Xem thêm mục 5.2	6.600.000.000	-
Phải trả - Xem thêm mục 5.9	141.420.900	-

- Bản chất các giao dịch nội bộ quan trọng và giá trị giao dịch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tạm cho mượn vốn kinh doanh	6.600.000.000	-

- Thu nhập của Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Lương Tổng Giám đốc	246.000.000	264.000.000
Tổng cộng	**246.000.000**	**264.000.000**

9. Công cụ tài chính

- Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

- Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

- Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2011	**31/12/2010**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.190.733.654	85.942.642.633
Phải thu khách hàng và phải thu khác	63.105.959.692	94.895.705.941
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	14.411.000.000
Tổng cộng	**75.306.693.346**	**195.249.348.574**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	279.750.400.000	347.556.500.000
Phải trả người bán và phải trả khác	15.261.851.881	512.097.956
Tổng cộng	**295.012.251.881**	**348.068.597.956**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 (Thông tư 210) cũng *như các quy định hiện hành chưa có những hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của* các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

- Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

Công ty chịu rủi ro lớn về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất cố định, Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro về lãi suất từ các khoản vay này khi có sự biến động về lãi suất.

- Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

- Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo rằng mức chênh lệch cao hơn giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ được duy trì ở mức có thể được kiểm soát mà Công ty tin rằng có thể tạo ra một khoản vốn tương ứng trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo rằng Công ty duy trì đủ nguồn tiền từ tiền mặt, các khoản vay và vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các yêu cầu về tính thanh khoản trong ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	15.261.851.881	-	15.261.851.881
Các khoản vay	31.294.000.000	248.456.400.000	279.750.400.000

31/12/2010	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	512.097.956	-	512.097.956
Các khoản vay	40.290.000.000	307.266.500.000	347.556.500.000

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng *Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.*

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng này được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty vì tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2011	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Phải thu khách hàng và phải thu khác	63.105.959.692	-	63.105.959.692
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.000.000	-	10.000.000

31/12/2010			
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.895.705.941	-	94.895.705.941
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.411.000.000	-	14.411.000.000

10. Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

11. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 02 năm 2012.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THANH THẢO	TRẦN VĂN THÀNH