



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**NĂM 2012**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

## MỤC LỤC

### I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát.....	3
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	4
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý .....	4
5. Định hướng phát triển .....	9
6. Các rủi ro.....	9

### II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	11
2. Tổ chức và nhân sự .....	12
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	15
4. Tình hình tài chính.....	15
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu .....	16

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	17
2. Tình hình tài chính .....	18
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	19
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2013.....	19

### IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	20
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.....	20
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	20

### V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị .....	22
2. Ban Kiểm soát.....	23
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS.....	23

### VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán.....	25
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán .....	26-49

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302556594
- Vốn điều lệ : 106.568.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : (84.8) 381 81 888
- Số fax : (84.8) 3832 88 99
- Website : www.housevietnam.com
- Mã cổ phiếu : NVN

### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

#### **- Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam là một trong những doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư các dự án nhà ở đô thị mới, tư vấn xây dựng đầu tư, môi giới bất động sản và mua bán vật liệu xây dựng.

Công ty chính thức đi vào hoạt động từ tháng 02/2002 (giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000853 do Sở Kế Hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 02 năm 2002). Tháng 3/2010, cổ phiếu công ty chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã trải qua những sự kiện chính sau:

Tháng 08/2004, Công ty khởi công dự án Xây dựng Khu nhà ở Phường Trường Thạnh, Quận 9, TPHCM với quy mô giai đoạn 1 là 8,3 ha, xây dựng 217 căn hộ biệt thự và nhà phố với tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng và đã hoàn thành tháng 06/2007. Đây là một dự án rất thành công nhờ thiết kế, quy hoạch và quản lý đồng bộ nên đã giành được sự tin tưởng của khách hàng.

Từ năm 2007, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam đã đăng ký thành công ty cổ phần đại chúng. Tính đến thời điểm hiện tại, vốn điều lệ công ty đạt 106,568 tỷ đồng; vốn thặng dư là 61,76 tỷ đồng;

Từ tháng 08/2008, Công ty khởi công dự án The Boat Club Residences (The BCR) nối liền dự án Trường Thạnh 1 với tổng diện tích 14,5 ha và tổng vốn đầu tư dự án 1.600 tỷ đồng. Sự ra đời của dự án The BCR đã khẳng định hướng đi đúng đắn của Nhà Việt Nam. Một dự án sinh thái, nghỉ dưỡng, gần gũi với thiên nhiên sông nước đã được thị trường đón nhận tích cực. Minh chứng là cuối năm 2009, 90% nền trong dự án đã được bán hết.

#### **- Các sự kiện khác.**

Với những thành tích và tiến bộ trong thời gian qua, Nhà Việt Nam ngày càng khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và được vinh hạnh trao tặng nhiều giải thưởng uy tín:

- Cúp Thương hiệu mạnh Việt Nam do Cục xúc tiến Thương mại và Thời báo kinh tế Việt Nam trao tặng.
- Cúp vàng “Thương hiệu ngành xây dựng Việt Nam 2007”
- Bằng chứng nhận “Thương hiệu hàng đầu ngành xây dựng 2007”, Bộ xây dựng – Triển lãm quốc tế Vietbuild 2007
- Cúp vàng “Topten Thương hiệu Việt” do Cục sở hữu trí tuệ trao tặng.
- Cúp vàng “Thương hiệu ngành xây dựng Việt Nam 2009”.
- Bằng khen của UBND Tp.HCM với thành tích nhiều năm liền làm công tác từ thiện, xã hội.

**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

– **Ngành nghề kinh doanh:**

Mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

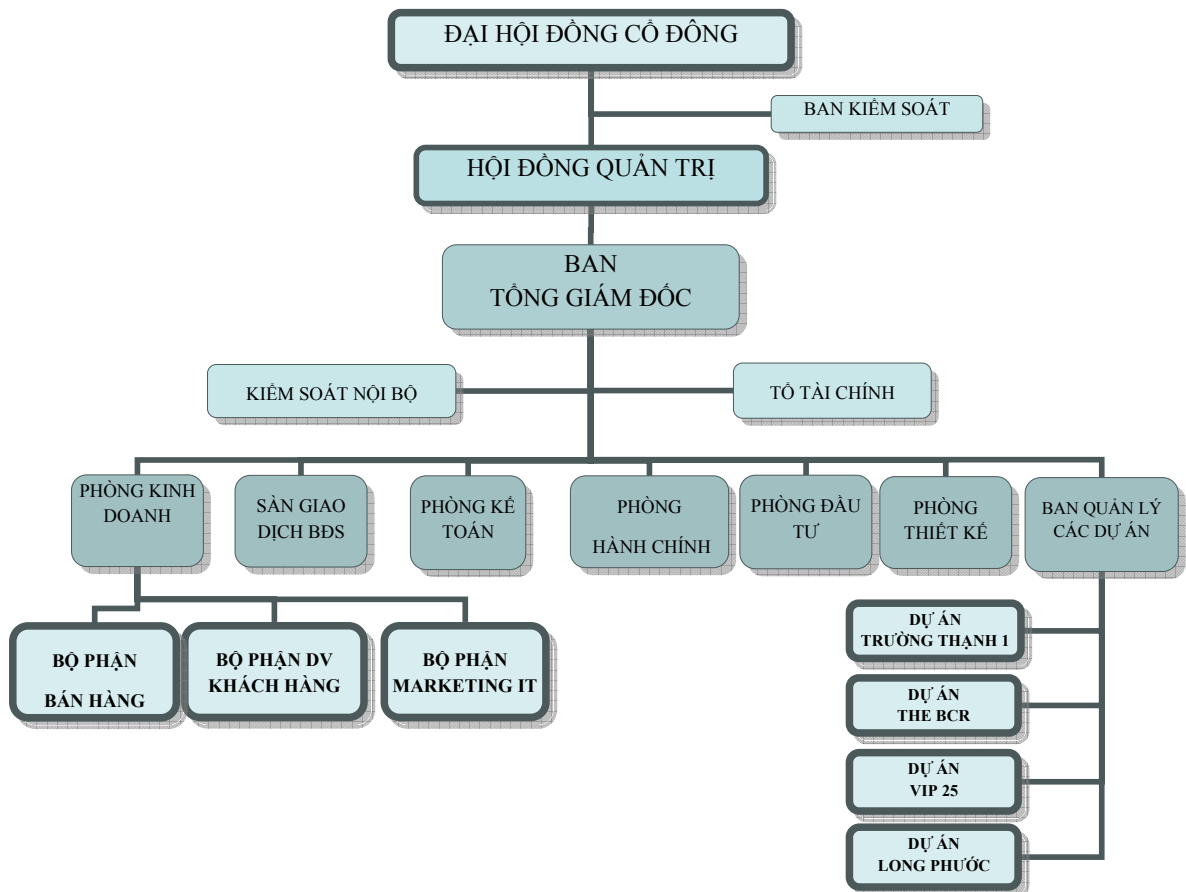
Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;

– **Địa bàn kinh doanh:**

Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

– **Cơ cấu bộ máy quản lý.**



Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần.

### **Đại hội đồng Cổ đông**

- Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

### **Hội đồng Quản trị**

- Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

Ông Trần Văn Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Quách Tuấn Hải	Ủy viên
Ông Nguyễn Quốc Ân	Ủy viên
Ông Trần Thanh Phong	Ủy viên

### **Ban kiểm soát**

- Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCĐ bầu ra. Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Bà Phạm Thị Kim Dung	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
Ông Vũ Anh Quân	Thành viên

### **Ban điều hành**

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty. Ban Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng).

Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng

### **Kiểm soát nội bộ công ty**

- Có chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình,

quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, nhập, xuất tài sản Công ty; xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phòng chống tiêu cực, lãng phí trong Công ty; phát hiện và đánh giá những rủi ro báo cáo cho Tổng Giám Đốc.

### **Bộ phận Hành Chính**

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chi tiêu hành chính cho toàn Công ty;
- Tổ chức và thực hiện việc tuyển dụng nhân sự;
- Xây dựng cấu trúc lương, thưởng và các chế độ phúc lợi cho nhân viên;
- Xây dựng, ban hành, tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện Nội quy lao động, thoả ước lao động tập thể;
- Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội;
- Quản lý và theo dõi thủ tục giấy tờ hành chính pháp lý;
- Quản lý, bố trí, điều động đội bảo vệ đảm bảo an ninh cho toàn Công ty và phương tiện di chuyển tạo điều kiện thuận lợi cho CBCVN yên tâm công tác;
- Quản lý cơ sở vật chất và tài sản của toàn Công ty;

### **Phòng Kế toán**

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ hệ thống sổ sách kế toán, chứng từ kế toán, lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê;
- Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động;
- Tham gia xây dựng kế hoạch thu chi tài chính hàng tháng, quý, năm;
- Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định;
- Xây dựng bộ máy nhân sự kế toán;

### **Tổ Tài chính**

- Hoạch định chiến lược tài chính dài hạn, ngắn hạn;
- Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, các đơn vị thành viên;
- Lập báo cáo quản trị tài chính theo qui định;
- Tính toán hiệu quả đầu tư tại các dự án của Công ty;
- Tham mưu cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả;
- Thiết lập chiến lược đầu tư, chính sách đầu tư và mô hình tài chính để xây dựng và duy trì danh mục đầu tư hàng năm của Công ty;

- Thẩm định các dự án nhằm đưa ra các giải pháp đầu tư tài chính trên cơ sở phân tích và đánh giá dự án và thị trường, nguồn tài chính để lựa chọn phương án đầu tư hiệu quả nhất.

### **Phòng Đầu tư**

- Thực hiện việc mua, đổi, đền bù và quản lý đất đã mua: tổ chức thực hiện những phương án giải toả, đền bù tối ưu, thanh toán cho chủ đất, đo đạc đất, trông nom đất, lưu giữ hồ sơ;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý: lập các hợp đồng mua, đổi, đền bù và chuyển nhượng;
- Kết hợp với các phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Kinh doanh, Ban Quản lý dự án để hoàn tất công tác đo đạc, bản vẽ kỹ thuật, chi phí đền bù, các hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao sơ đồ cho khách hàng.
- Lập toàn bộ thủ tục đầu tư dự án và trình các cơ quan Nhà nước phê duyệt.
- Quản lý danh mục các dự án tiềm năng, đánh giá, phân tích và thẩm định dự án.

### **Phòng Kinh doanh**

- Chào bán các sản phẩm địa ốc do Công ty đầu tư;
- Thực hiện dịch vụ môi giới.
- Duy trì quan hệ khách hàng và mở rộng nguồn khách hàng, phát triển nguồn khách hàng tiềm năng;
- Nghiên cứu chiến lược, chính sách bán hàng, cải tiến quy trình bán hàng;
- Nghiên cứu tình hình thị trường bất động sản để tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc về thiết kế sản phẩm, giá bán;
- Nắm bắt thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng;
- Phối hợp với các phòng ban liên quan trong việc lập quy hoạch, phân lô, phân nền, bản vẽ kỹ thuật, thực hiện các hợp đồng đã ký kết với khách hàng;
- Hoạch định chiến lược hoạt động Marketing cho Công ty;
- Phát triển thương hiệu Nhà Việt Nam qua các kênh quảng cáo phù hợp với chiến lược đề ra;
- Thực hiện các hoạt động quan hệ cộng đồng;
- Phân tích và nghiên cứu nhu cầu khách hàng, thị trường, đối thủ cạnh tranh và dự đoán xu hướng của thị trường tiêu thụ. Xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý thông tin khách hàng và khai thác khách hàng tiềm năng cho Công ty.
- Quản lý và phát triển website Nhà Việt Nam, nghiên cứu phát triển bán hàng qua mạng Internet, tìm hiểu thêm phần mềm hỗ trợ quản lý và hoàn thiện hệ thống bán hàng.

### **Phòng Dịch vụ khách hàng**

- Trả lời các thắc mắc, khiếu nại của khách hàng về quy định, chính sách của Công ty và các vấn đề liên quan đến tính pháp lý của sản phẩm Công ty.
- Thống kê và phản hồi các ý kiến thắc mắc, khiếu nại của khách hàng. Định kỳ tổ chức kế hoạch thu thập ý kiến khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty.
- Quản lý và cập nhật danh mục công nợ, danh mục hệ thống bán hàng bằng phần mềm quản lý bán hàng. Gửi thư nhắc nợ, thư mời, thông báo và cung cấp thông tin cho khách hàng. Theo dõi danh sách nợ.
- Soạn thảo, kiểm tra và hiệu chỉnh tất cả các hợp đồng và các văn bản pháp lý khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, cập nhật vào ISO.
- Quản lý và lưu trữ hồ sơ khách hàng (hợp đồng, biên nhận cọc, ...), theo dõi, cập nhật và phân nhóm khách hàng, đề xuất cải tiến chăm sóc khách hàng.
- Phối hợp với phòng Tài chính – Kế toán thực hiện quy trình thanh toán, thu tiền từ khách hàng.
- Phối hợp với Ban Quản lý dự án trong việc nắm bắt tiến độ thi công và đề xuất giao nền kịp thời cho Khách hàng.
- Phối hợp với Luật sư, liên hệ các cơ quan chức năng để nắm bắt các văn bản pháp lý và thông tin về chính sách đất đai, quản lý xây dựng, tình hình thị trường địa ốc để cung cấp cho Giám đốc Kinh doanh và Ban Tổng Giám đốc.
- Cập nhật các văn bản pháp luật và các thông tin mới có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty để tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc. Tóm tắt và triển khai các văn bản đó đến các bộ phận có liên quan khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu.

### **Bộ phận Công nghệ thông tin**

- Đảm bảo hệ thống mạng và điện thoại toàn công ty được vận hành liên tục, ổn định và thông suốt;
- Phát triển và quản lý cơ sở hạ tầng hệ thống mạng công ty;
- Cập nhật, sao lưu dữ liệu, khắc phục sự cố máy tính;
- Quản lý và kiểm soát thông tin công ty;
- Xây dựng chính sách sử dụng CNTT toàn công ty;
- Hỗ trợ và huấn luyện nhân viên công ty sử dụng CNTT;
- Chịu trách nhiệm chính trong việc quản lý và duy trì hệ thống Email toàn công ty;
- Xây dựng và phát triển website, cập nhật các thông tin dự án cũng như tin tức Nhà Việt Nam và thị trường bất động sản, dịch vụ chăm sóc khách hàng, thông tin tuyển dụng lên website;



- Triển khai các phần mềm, ứng dụng CNTT phục vụ công tác bán hàng của nhân viên kinh doanh, quản lý công việc của các phòng ban và công tác quản lý của Ban Tổng Giám Đốc.

– **Các công ty con, công ty liên kết:**

Tên công ty con: **Công ty TNHH MTV The BCR**

Địa chỉ: 12 Đường số 6, KDC Trường Thạnh, P. Trường Thạnh, Quận 9

Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, hoạt động vui chơi giải trí khác.

Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD thay đổi lần 5 ngày 05/10/2012 thì vốn điều lệ là 300.000.000 đồng.

Theo Giấy Chứng Nhận ĐKKD thay đổi lần 6 ngày 08/01/2013 thì vốn điều lệ là 15.500.000.000 đồng.

Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Nhà Việt Nam vào Công ty con là 100%.

**5. Định hướng phát triển**

– **Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.**

Với phương châm cung cấp cho khách hàng sản phẩm địa ốc kiến trúc mới, hiện đại – tiện nghi và hài hoà với thiên nhiên, toàn thể lãnh đạo và CB-CNV Nhà Việt Nam không ngừng học hỏi, nghiên cứu để có thể cho ra đời các dự án XANH, SẠCH, ĐẸP mang lại cho cư dân là khách hàng của mình môi trường sống xanh mát, gần gũi với thiên nhiên, nâng cao sức khỏe,... với mức chất lượng cao.

– **Chiến lược phát triển trung và dài hạn.**

**a. Mục tiêu phát triển**

- Đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở.
- Đẩy mạnh triển khai các dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng của Công ty TNHH MTV The BCR.
- Phát triển đầu tư theo hướng đa dạng hóa và khác biệt hóa sản phẩm, cung cấp cho khách hàng các dòng sản phẩm từ trung bình đến cao cấp.
- Tìm kiếm và mở rộng các cơ hội hợp tác kinh doanh với các đối tác trong và ngoài nước.
- Quảng bá thương hiệu Công ty, phát triển thị phần, chăm sóc khách hàng.
- Quản lý chuyên nghiệp

**b. Tài chính**

- Quản lý tài chính minh bạch, công khai.
- Quản lý chặt chẽ công nợ của từng khách hàng cụ thể.
- Thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình tài chính của từng dự án để có biện pháp cân đối tài chính thích hợp.
- Huy động thêm vốn từ cổ đông khi cần thiết.

### **c. Nhân lực**

- Thu hút thêm nhân sự có năng lực trong lĩnh vực bất động sản.
- Thực hiện kế hoạch hỗ trợ kinh phí đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV, đặc biệt nhân viên trẻ có năng lực.
- Tăng thu nhập cho người lao động và cán bộ quản lý có năng lực.

### **6. Các rủi ro:**

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Đặc trưng của ngành thường sử dụng một phần vốn đầu tư của các dự án bằng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao dẫn đến chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, làm ảnh hưởng xấu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán,... Công ty cũng chịu tác động của các chính sách và chiến lược phát triển của ngành; trong khi đó, hệ thống pháp luật của Việt Nam chưa thật sự hoàn chỉnh và hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện và bổ sung. Do đó, việc thay đổi luật pháp, chính sách cũng như thủ tục hành chính có thể tạo ra một số rủi ro nhất định ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

- Chi phí nguyên vật liệu (sắt, thép, xi măng, xăng dầu...) và lương công nhân chiếm tỉ trọng lớn trong giá thành các công trình của Công ty. Do đó những biến động của giá cả nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng đến chi phí và khả năng sinh lời của Công ty;

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

#### **- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:**

Trong năm 2012, do tình hình địa ốc còn rất nhiều khó khăn do cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài và những chính sách điều tiết thị trường BĐS của Nhà nước, Công ty cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định so với những năm trước. Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2012, Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

#### **❖ Hoạt động đầu tư:**

- Hoàn thành cơ sở hạ tầng, các tiện ích, công viên dự án The BCR và dự án 67 nền Trường Thạnh 1.
- Đầu tư vốn cho công ty TNHH MTV The BCR để phát triển dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng.

#### **❖ Hoạt động kinh doanh:**

- Bán hàng và thu tiền các dự án
- Công ty đã tiến hành thủ tục đấu giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khu đất Chung cư diện tích 1.946 m<sup>2</sup> tại dự án The Boat Club Residences. Tổng giá trị là 32.323.060.000 đồng.
- Còn các khu đất khác như khu chung cư còn lại, khu Trung Tâm sinh hoạt cộng đồng, khu Trung Tâm thương mại, khu nhà trẻ công ty chưa chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê được theo như kế hoạch ban đầu.

Ngoài ra, vào tháng 6/2012 công ty cũng đã thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 14% mệnh giá, tương ứng với tổng số tiền là 14.919.520.000 đồng và tháng 7/2012 công ty cũng đã thực hiện việc thanh lý, thu hồi và hoàn trả lại tiền hai khu đất Trung tâm thương mại, Nhà trẻ dự án Trường Thạnh 1 với tổng số tiền gốc là 36.450.000.000 đồng và tiền lãi phạt là 8.748.000.000 đồng (lãi suất 6%/năm, thời gian 4 năm).

Tình hình thị trường bất động sản năm 2012 đối mặt với rất nhiều khó khăn, chính sách nhà nước về tiền sử dụng đất cao, lãi suất và việc huy động vốn gây khó khăn cho việc triển khai dự án. Do đó công ty chưa thực hiện triển khai xây dựng dự án Long Phước, VIP25 và khu chung cư trong năm 2012.

Do thị trường chứng khoán diễn biến không thuận lợi nên công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu và trái phiếu mới để thu hút khoảng 100 tỷ đồng vốn nhằm bổ sung và tái cơ cấu vốn như kế hoạch.

Và công ty cũng chưa thực hiện được việc vay vốn 80 tỷ đồng (Tám mươi tỷ đồng) từ Bà Quách Thu Thanh theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/07/2012 (Khoản vay 80 tỷ được giải ngân thành nhiều lần, thời hạn vay tám (08) tháng, lãi suất 14%/năm)

– Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	182.874	62.030	33,9%
2	Giá vốn hàng bán	121.882	37.699	30,9%
3	Doanh thu khác	7.000	4.558	65,1%
4	Chi phí lãi vay	43.580	48.141	110,5%
5	Chi phí hoạt động	14.400	17.639	122,5%
6	Chi phí khác	0	12.398	-
7	Lợi nhuận trước thuế	10.012	(49.289)	-492,3%
8	Lợi nhuận sau thuế	7.509	(49.289)	-656,4%

Trong năm 2012, do tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn doanh thu chỉ đạt khoảng 50% kế hoạch đề ra. Và doanh thu thuần chỉ đạt khoảng 33% so với kế hoạch là do công ty thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22/04/2012 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-HĐQT/12 ngày 05/07/2012 về việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư hai khu đất Trung Tâm Thương Mại và Nhà trẻ thuộc dự án Trường Thạnh, Quận 9, TPHCM, công ty đã hoàn trả lại số tiền góp vốn cho hai khách hàng trên và số tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng (giảm doanh thu số tiền là 36.450.000.000 đồng và số tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 8.748.000.000 đồng)

Ngoài ra, Công ty thay đổi việc ghi nhận chi phí đi vay. Cụ thể, trước đây “chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai”. Tuy nhiên hiện nay do thị trường bất động sản đang trầm lắng, các dự án đang triển khai của công ty chưa thể thực hiện theo như kế hoạch, việc tiếp tục vốn hóa chi phí đi vay như trên tiềm ẩn nhiều rủi ro trong tương lai. Do đó, việc công ty ghi nhận chi phí đi vay trong năm 2012 số tiền là 47.472.933.693 đồng, làm cho lợi nhuận sau thuế lỗ gần 50 tỷ đồng.

**2. Tổ chức và nhân sự**

– **Danh sách Ban điều hành:**

Ông Trần Văn Thành	- Tổng Giám Đốc
Ông Trần Đức Khiêm	- Phó Tổng Giám Đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	- Kế toán trưởng

**\* Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành**

**1. Ông TRẦN VĂN THÀNH - Tổng Giám Đốc**

Ngày sinh: 31/07/1958

CMND: 022054480 ngày cấp: 26/12/2008 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 39 Đỗ Ngọc Thạnh, Phường 14, Quận 5, TPHCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (84.8) 3818 1888

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 1991 -1993: Giám đốc công ty CP Đồng Khánh

- Từ 1999 - 2009: Phó chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng
  - Từ 2008 - T11/2009: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nhà Việt Nam
  - Từ T11/2009 – T05/2011: Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chuyên viên tư vấn chiến lược Công ty CP Nhà Việt Nam
  - Từ T05/2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 17,5%

## **2. Ông TRẦN ĐỨC KHIÊM – Phó Tổng Giám Đốc**

Ngày sinh: 05/10/1983

CMND: 023547353 ngày cấp: 19/04/1999 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 1333/9 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q7, TPHCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (84.8) 3818 1888

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Chuyên ngành Quản trị Kinh doanh (California State University of Fullerton)

Quá trình công tác:

- Từ 2007 đến T11/2009: Phó Tổng Giám Đốc của Công ty CP Nhà Việt Nam, Tổng Giám Đốc Công ty CP KD BĐS Vạn Phúc Gia
  - Từ T11/2009 đến T05/2011: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
  - Từ T05/2011 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 20,5%

## **3. Bà NGUYỄN THỊ THANH THẢO – Kế toán trưởng**

Ngày sinh: 26/05/1975

Số CMND: 024436644 ngày cấp: 11/08/2005 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 264/10/17/15 Lê Văn Lương, P.Tân Hưng, Quận 7, TPHCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: (84.8) 3818 1888

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế - chuyên ngành Tài chính

Quá trình công tác:

- Từ 1998 đến 2008: Kế toán Công ty TNHH Gunze (Viet Nam)
  - Từ 2008 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 0%

### **– Những thay đổi trong ban điều hành:**

Ngày 14/05/2012 HĐQT chấp thuận cho ông Vũ Ngọc Cường từ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc.

### **– Số lượng cán bộ, nhân viên.**

- Thời điểm 31/12/2012 là 57 người gồm NV văn phòng 20 người, NV cây xanh – bảo vệ – tài xế 23 người, cộng tác viên lao động thời vụ 14 người.

Trình độ học vấn	Số lao động	Tỷ lệ
Đại học	18	31%
Cao đẳng	12	21%
Trung cấp	13	23%
Phổ thông	14	25%
<b>Tổng cộng</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>

- Chế độ làm việc

- \* Thời gian làm việc: Thời gian làm việc bình thường là 7,5 giờ một ngày

- Ngày làm việc: Thứ 2 đến thứ 6 làm việc từ 8:30 đến 17:30 - Thứ 7 làm việc từ 8:30 đến 12:00 Nghỉ trưa: 1.5 giờ. Nghỉ hàng tuần: chiều thứ 7 và Chủ nhật hàng tuần

- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn;

- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

- \* Chính sách tuyển dụng đào tạo

- Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên có năng lực đáp ứng với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ, cho phép nhân viên nộp đơn vào những vị trí mà Công ty đang có nhu cầu nếu thấy năng lực của họ phù hợp nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến. Công ty đưa ra chính sách đào tạo phù hợp cho những nhân viên tiềm năng hoặc nâng cao hơn nữa năng lực của các nhân viên giỏi, xuất sắc.

- Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

- Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về về chiến lược, thương hiệu, nội quy, an toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

- \* Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

- Công ty tính và trả lương theo thời gian. Ngoài tiền lương theo hợp đồng, Công ty còn trả lương theo hiệu quả công việc và các khoản phụ cấp như phụ cấp cơm trưa, phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp điện thoại và phụ cấp đi lại. Nếu làm việc tăng giờ, nhân viên được hưởng thêm lương tăng giờ. Tăng giờ cho ngày thường là 150% và tăng giờ cho ngày lễ, chủ nhật là 200%-300%.

- Công ty có chính sách thưởng tết Dương lịch, thưởng lễ 30/4, thưởng lễ 2/9 và thưởng thành tích cá nhân cuối năm âm lịch. Căn cứ tính thưởng là thâm niên làm việc, hệ số chức vụ và kết quả đánh giá công việc hàng tháng.

- Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về

thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm công ty không thực hiện khoản đầu tư lớn.

#### b) Các công ty con, công ty liên kết:

Tình hình đầu tư vào công ty Công ty TNHH MTV The BCR:

- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Nhà Việt Nam là 100%
- Lợi nhuận sau thuế năm 2012: (2.038.624.387) Hoạt động của Công ty TNHH MTV The BCR chưa mang lại hiệu quả do mới đi vào hoạt động hơn 1 năm nên chi phí đầu tư, quảng cáo khuyến mãi lớn.

Tóm tắt về hoạt động của công ty có liên quan:

- Hoạt động quản lý khu dân cư Trường Thạnh 1 và Khu dân cư The BCR của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.
- Hoạt động khai thác các công trình tiện ích trong các dự án của Công ty CP Nhà Việt Nam
- Hoạt động cung cấp dịch vụ vui chơi, giải trí, nhà hàng...

### 4. Tình hình tài chính

#### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	719.108.966.853	677.570.398.571	-6%
Doanh thu thuần	53.791.666.498	62.030.119.235	15%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(3.899.490.497)	(41.078.501.764)	953%
Lợi nhuận khác	7.870.541.869	(8.211.941.320)	-204%
Lợi nhuận trước thuế	3.971.051.372	(49.290.443.084)	-1341%
Lợi nhuận sau thuế	2.446.890.220	(49.290.443.084)	-2114%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2011, 2012

– Các chỉ tiêu khác:

#### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,67	2,12	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,30	0,20	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,72	0,79	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,54	3,87	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,07	0,06	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,07	0,09	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,18%	-79,46%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,11%	-35,44%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,31%	-7,27%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-7,25%	-66,22%	

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2011, 2012

### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

#### a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 10.656.800 cp

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.656.800 cp

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

#### b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ	SL Cổ đông
1	Cổ đông lớn	7.714.790	72%	4
	Cổ đông nhỏ	2.942.010	28%	462
2	CĐ tổ chức	68.830	1%	6
	CĐ cá nhân	10.587.970	99%	460
3	CĐ trong nước	10.622.760	100%	457
	CĐ nước ngoài	34.040	0%	9
4	CĐ nhà nước	0	0	0
	CĐ khác	10.656.800	100%	466

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 13/07/2012

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có



### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2012, trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

- Hoàn thành cơ sở hạ tầng, các tiện ích, công viên dự án The BCR và dự án 67 nền Trường Thạnh 1.
- Đầu tư vốn cho công ty TNHH MTV The BCR để phát triển dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng.
- Công ty đã tiến hành thủ tục đấu giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khu đất Chung cư diện tích 1.946 m<sup>2</sup> tại dự án The Boat Club Residences. Tổng giá trị là 32.323.060.000 đồng.
- Ngoài ra, vào tháng 6/2012 công ty cũng đã thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông với tỷ lệ 14% mệnh giá và tháng 7/2012 công ty cũng đã thực hiện việc thanh lý, thu hồi và hoàn trả lại tiền hai khu đất Trung tâm thương mại, Nhà trẻ dự án Trường Thạnh 1.

Tuy nhiên do tình hình khó khăn nên công ty chưa thực hiện được các công việc sau:

- Tình hình thị trường bất động sản năm 2012 tiếp tục trầm lắng và gặp nhiều khó khăn do đó công ty chưa thực hiện triển khai xây dựng dự án Long Phước, VIP25 và khu chung cư trong năm 2012. Còn các khu đất khác như khu chung cư còn lại, khu Trung Tâm sinh hoạt cộng đồng, khu Trung Tâm thương mại, khu nhà trẻ công ty chưa chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê được theo như kế hoạch ban đầu.
- Do thị trường chứng khoán diễn biến không thuận lợi nên công ty chưa thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu và trái phiếu mới để thu hút khoảng 100 tỷ đồng vốn nhằm bổ sung và tái cơ cấu vốn như kế hoạch.
- Và công ty cũng chưa thực hiện được việc vay vốn 80 tỷ đồng (Tám mươi tỷ đồng) từ Bà Quách Thu Thanh theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/07/2012.
- Trong năm 2012, công ty ghi nhận chi phí đi vay số tiền là 47.472.933.693 đồng (do thị trường bất động sản đang trầm lắng, các dự án đang triển khai của công ty chưa thể thực hiện theo như kế hoạch, việc tiếp tục vốn hóa chi phí đi vay vào chi phí dự án tiềm ẩn nhiều rủi ro trong tương lai) làm cho lợi nhuận sau thuế lỗ gần 50 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính như sau (*Đvt: triệu đồng*)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012
1	Doanh thu thuần	182.874	62.030
2	Giá vốn hàng bán	121.882	37.699
3	Doanh thu khác	7.000	4.558
4	Chi phí lãi vay	43.580	48.141
5	Chi phí hoạt động	14.400	30.038
6	Lợi nhuận trước thuế	10.012	(49.290)
7	Lợi nhuận sau thuế	7.509	(49.290)

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>713.418</b>	<b>674.334</b>	<b>-5,48%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	12.191	737	-93,95%
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	70.068	58.820	-16,05%
3. Hàng tồn kho	627.883	610.957	-2,70%
4. Tài sản ngắn hạn khác	3.275	3.820	16,64%
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>5.691</b>	<b>3.236</b>	<b>-43,14%</b>
5. Nguyên giá tài sản cố định	3.705	2.094	-43,48%
6. Tài sản dài hạn khác	1.986	1.142	-41,99%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>719.109</b>	<b>677.570</b>	<b>-5,78%</b>

Tổng tài sản cuối kỳ giảm 5,78% so với đầu kỳ, tuy nhiên cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn trong tổng tài sản có xu hướng không thay đổi, chiếm tỷ trọng lớn vẫn là tài sản ngắn hạn. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn chủ yếu là hàng tồn kho, đây là chi phí đầu tư các dự án của công ty, do tình hình thị trường bất động sản gặp khó khăn nên hiệu quả sử dụng tài sản hàng tồn kho không tốt, vòng quay hàng tồn kho chỉ đạt được 0,07 vòng trong năm 2012 dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt như kỳ vọng.

### b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>515.591</b>	<b>538.507</b>	<b>4,44%</b>
I. Nợ ngắn hạn	266.874	318.679	19,41%
II. Nợ dài hạn	248.716	219.828	-11,61%
<b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>203.518</b>	<b>139.064</b>	<b>-31,67%</b>
1. Vốn đầu tư	106.568	106.568	0%
2. Thặng dư vốn	61.762	61.762	0%
3. Lợi nhuận chưa phân phối	33.748	-30.707	-190,99%
4. Các quỹ thuộc vốn	1.440	1.440	0%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>719.109</b>	<b>677.570</b>	<b>-5,78%</b>

Tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn tăng cao hơn so với đầu năm, từ 72% lên 79%, do trong kỳ lỗ phát sinh trong năm làm cho tỷ lệ nguồn vốn chủ sở hữu giảm đáng kể, tổng nợ phải trả cũng tăng so với số đầu kỳ. Tuy nhiên, nợ phải trả tăng cao chủ yếu là do Người mua trả tiền trước với tỷ trọng 67,45% nợ ngắn hạn, khoản nợ này công ty không phải hoàn trả lại và sẽ giảm khi ghi nhận doanh thu. Nợ dài hạn trong kỳ cũng giảm 11,61% do công ty đã hoàn trả một phần nợ vay dài hạn.

### 3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý*

Công ty thực hiện chủ trương tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự các phòng, ban để giảm chi phí do tình hình thị trường ngày càng khó khăn

### 4. *Kế hoạch phát triển trong năm 2013*

Dự đoán tình hình thị trường trong năm 2013 vẫn tiếp tục trầm lắng, chưa có dấu hiệu khởi sắc cụ thể nhất là đối với lĩnh vực bất động sản. Nên kế hoạch của công ty trong năm là:

- Tiếp tục cắt giảm chi phí quản lý – đầu tư.
- Đẩy mạnh công tác thu tiền khách hàng nhằm ổn định dòng tiền.
- Đẩy mạnh bán hết hàng tồn các dự án.
- Chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê một phần hoặc toàn bộ khu chung cư, Trung tâm thương mại, Nhà trẻ thuộc dự án The BCR.
- Xem xét đầu tư các dự án nhà ở xã hội nhằm hưởng ứng các chính sách và các gói hỗ trợ của chính phủ.
- Đẩy mạnh các hoạt động dịch vụ của Công ty TNHH MTV The BCR theo hướng thu đủ chi và phải có lãi, cũng nhằm góp phần trang trải các chi phí tối thiểu nói trên, các tiện ích và cảnh quan của dự án Trường Thành 1 và The BCR sẽ là một điểm du lịch hấp dẫn của TP.HCM, là điểm nhấn tốt đẹp cho các sản phẩm bất động sản của công ty.
- Các chỉ tiêu tài chính:

*DVT: triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch 2013</b>
Doanh thu thuần	156.500
Giá vốn hàng bán	93.900
Chi phí lãi vay	50.000
Chi phí hoạt động	12.000
Lợi nhuận trước thuế	600
Lợi nhuận sau thuế	450

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

Năm 2012 là một năm nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty CP Nhà Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, do đã có những bước chuẩn bị từ trước cho giai đoạn khó khăn, trầm lắng kéo dài của nền kinh tế nên công ty có thể từng bước khắc phục khó khăn.

Công ty phải liên tục rà soát, tái cấu trúc bộ máy, cơ cấu lại đầu tư, thận trọng xem xét tiến độ thực hiện dự án. Để đối mặt với những khó khăn về chi phí hoạt động, công ty thực hiện chủ trương tinh gọn bộ máy, sắp xếp lại nhân sự các phòng, ban để giảm chi phí do tình hình thị trường ngày càng khó khăn.

Công ty đã thực hiện tốt các cam kết với khách hàng về tiến độ dự án và chất lượng sản phẩm, luôn đảm bảo quyền lợi khách hàng trong các thủ tục pháp lý.

Ngoài ra, do những khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình tài chính của các khách hàng công ty, trong khi công ty đưa ra nhiều chính sách khuyến khích, chiết khấu thanh toán nhanh nhưng nguồn thu tiền bán hàng từ dự án BCR và dự án 67 nền Trường Thạnh 1 vẫn chậm, làm ảnh hưởng đến dòng tiền hoạt động của công ty và công tác bàn giao nền để ghi nhận doanh thu không đạt kế hoạch đề ra.

Năm 2012 chi phí lãi vay và chi phí hoạt động của Công ty CP Nhà Việt Nam tăng cao hơn kế hoạch (chủ yếu do công ty thay đổi nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay để làm giảm bớt rủi ro tiềm ẩn trong tương lai đối với các dự án chưa triển khai) làm cho lợi nhuận sau thuế không đạt kế hoạch đề ra và thậm chí là số âm.

##### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**

Năm 2012 trong bối cảnh tình hình kinh tế suy thoái, thị trường bất động sản trầm lắng... đã tạo nhiều áp lực cho hoạt động điều hành của Ban Giám đốc công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cũng đã cố gắng thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về tình hình sản xuất kinh doanh, phân tích đánh giá lại hiệu quả các dự án đầu tư và công tác tổ chức nhân sự.

Căn cứ theo kế hoạch mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã thông qua, Ban Giám đốc đã giao chỉ tiêu từng tháng cho các phòng, ban và hàng tuần giám sát đánh giá thực hiện. Tuy nhiên do tình hình thị trường có quá nhiều khó khăn nên Ban Giám Đốc chưa hoàn thành các chỉ tiêu về lợi nhuận.

Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng đã đề ra nhiều biện pháp giám sát chi tiêu chặt chẽ, tiết kiệm chi phí trong tình hình thị trường khó khăn bao gồm chi phí hoạt động và chi phí đầu tư dự án.

##### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Mục tiêu của Chính phủ trong năm 2013 là “Tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô; lạm phát thấp hơn, tăng trưởng cao hơn năm 2012...” với tốc độ tăng GDP khoảng 5,5% và kiểm soát CPI dưới 8%, để thực hiện các mục tiêu trên Chính phủ đang có nhiều nỗ lực tạo niềm tin cho thị trường thông qua một “gói giải pháp hỗ trợ thị trường” nhằm: giải quyết hàng tồn kho; xử lý nợ xấu và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, cụ thể ngày 07/01/2013 Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 01 và Nghị quyết 02. Như vậy nền kinh tế năm 2013 sẽ hồi phục nếu Chính phủ thực hiện nhất quán, đồng bộ và có hiệu quả các biện pháp đã đề ra trong 2 Nghị quyết trên, tạo niềm tin cho thị trường.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam xây dựng chiến lược kinh doanh theo sát diễn biến thị trường với các mục tiêu chủ yếu nhằm gia tăng giá trị cho cổ đông và khách hàng như sau:

Lãnh đạo công ty vượt qua khó khăn thời khủng hoảng, nắm bắt kịp cơ hội mới khi thị trường phục hồi, bằng cách cắt giảm tối đa mọi chi phí.

Tranh thủ tìm kiếm nguồn vốn mới, tìm kiếm dự án tốt để khi thị trường hồi phục thì đầu tư và tạo được lãi cho công ty. Hợp tác chiến lược, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước về vốn, công nghệ và kinh nghiệm phát triển bất động sản.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

#### a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2012, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất chấp thuận đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của Ông Vũ Ngọc Cường, Ông Trương Kính Đình và Ông Đỗ Việt Dân. Đại hội đồng cổ đông đã bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT là Ông Trần Thanh Phong và hoạt động với số lượng 05 thành viên cho thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2008 – 2013. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cp có quyền biểu quyết
1	Trần Văn Thành	Chủ tịch	17,50%
2	Trần Đức Khiêm	Phó chủ tịch	20,50%
3	Quách Tuấn Hải	Thành viên	2,60%
4	Nguyễn Quốc Ân	Thành viên	0
5	Trần Thanh Phong	Thành viên	0

#### b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

#### c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2012 được xem là năm nhiều khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của công ty do ngành nghề kinh doanh của Công ty là bất động sản nên bị ảnh hưởng từ thị trường bất động sản trầm lắng, đóng băng trong thời gian dài. Thêm vào đó, tình hình kinh tế năm 2012 suy thoái trầm trọng nên bản thân Công ty phải tự cơ cấu, điều chỉnh, tự vượt khó để tồn tại.

Trong năm 2012, HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ công ty, thể hiện cụ thể qua các nội dung như sau:

HĐQT đã tổ chức 11 phiên họp để quyết định các chủ trương, chiến lược, giải pháp đầu tư kinh doanh phù hợp với chủ trương chính sách của Nhà nước, cập nhật kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Các quyết định được HĐQT thông qua đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT. HĐQT vừa đề ra phương hướng nhiệm vụ, vừa giám sát hướng dẫn Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý thực hiện công việc, kịp thời tham gia ý kiến về kinh doanh, xây dựng, chi phí,...

Sau đây là nội dung chủ yếu của các Nghị quyết HĐQT đã ban hành thông qua các phiên họp:

- Quyết định đầu giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khu đất Chung cư diện tích 1.946 m<sup>2</sup> tại dự án The Boat Club Residences.
- Thông qua chủ trương sắp xếp lại nhân sự để giảm chi phí do tình hình thị trường ngày càng khó khăn.
- Kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2012, thay đổi thành viên Hội Đồng Quản Trị và thành lập Câu lạc bộ Khu Dân Cư Nhà Việt Nam.
- Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc của Ông Vũ Ngọc Cường.

- Thanh lý các hợp đồng góp vốn đầu tư CLB Bắn súng sơn (Paintball) giữa Công ty TNHH MTV The BCR và các cổ đông góp vốn.
- Để đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn trong hoạt động đầu tư, HĐQT đã thông qua các quyết định vay vốn Bà Quách Thu Thanh, số tiền 80 tỷ đồng.
- Thanh lý và hoàn trả tiền hai khu đất Nhà trẻ và Trung Tâm Thương Mại Trường Thạnh 1, tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV The BCR.

**d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:** không có

**e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:** không có

**f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:**

1. Ông TRẦN VĂN THÀNH Chủ tịch HĐQT
2. Ông TRẦN ĐỨC KHIÊM Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông QUÁCH TUẤN HẢI Thành viên
4. Ông NGUYỄN QUỐC AN Thành viên
5. Ông TRẦN THANH PHONG Thành viên

## 2. Ban Kiểm soát

**a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Tên	Chức Danh	Tỷ lệ sở hữu cp có quyền biểu quyết
1	Phạm Thị Kim Dung	Trưởng ban	0
2	Phạm Minh Đức	Thành viên	0
3	Vũ Anh Quân	Thành viên	0

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2012, Ban kiểm soát đã phối hợp với một số đơn vị phòng ban liên quan thực hiện việc kiểm tra giám sát mọi hoạt động của công ty bao gồm:

Giám sát hoạt động công ty hàng quý và cả năm.

Kiểm kê quỹ: trong năm 2012 đã thực hiện kiểm kê định kỳ hàng tháng và thực hiện kiểm kê quỹ đột xuất.

Kiểm kê tài sản cố định: phối hợp với phòng Kế toán và phòng Hành chính thực hiện việc kiểm kê kiểm kê tài sản vào ngày 31/12/2012.

Thực hiện việc kiểm tra chứng từ kế toán thường xuyên và định kỳ.

Phối hợp với phòng Kế toán giám sát chặt chẽ các khoản chi phí đầu tư, mua sắm tài sản. Thực hiện giám sát các quy trình hoạt động của công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

**a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

- Thù lao Hội đồng quản trị 35.000.000 đồng
- Thù lao Ban Kiểm Soát 15.000.000 đồng

Lương Ban Giám Đốc 647.800.000 đồng

**b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Văn Thành		700.000	7%	1.865.770	17,5%	Mua thêm cổ phiếu
2	Phạm Linh Phương		876.290	8%	0		Bán cổ phiếu

**c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:**

Tên	Cổ đông nội bộ	Số hợp đồng	Ngày	Nội dung	Giá trị (đồng)
Trần Đức Khiêm	Phó TGD/ Phó CT HĐQT	68/2012/HĐMB- TT1	05/07/12	Mua nền F-14 dự án Trường Thạnh 1	4.043.336.000

**d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát tuân thủ theo các quy định trong Điều lệ, Quy chế của Công ty.

Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo và Ban kiểm soát của Công ty sẽ thường xuyên phối hợp, trao đổi thông tin và tổ chức nhóm họp nhanh chóng khi cần thiết để đưa ra những quyết sách kịp thời trong công tác điều hành Công ty.



## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán



Số: /BCKT-AAT

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập ngày 15 tháng 03 năm 2013, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất này trên kết quả công việc kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 03 năm 2012 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

#### Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt và đại diện cho

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



**Trương Quang Trung – Giám đốc**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1752/KTV

**Phạm Thị Anh Khoa – Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 1521/KTV

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2012

Trụ sở chính:  
Add: P.2407 Nhà 34T - Khu ĐTM Trung Hòa Nhân Chính  
Đường Hoàng Đạo Thúy, Cầu Giấy, Hà Nội  
Tel: 84.4.2.2210082/84.4.2.2413595 - Fax: 84.4.2.2210084  
Email: info@aat.com.vn - Website: http://www.aat.com.vn - Tax Code: 0102283607

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:  
Add: Tầng 4 - Tòa nhà Mirae Business Center,  
Số 268 Tô Hiến Thành, P.15, Q.10, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: 84 8 3979 8188 - Fax: 84 8 3979 8189  
Email: aat-hcm@aat.com.vn

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

- Truy cập website [www.housevietnam.com](http://www.housevietnam.com) để xem chi tiết Báo cáo tài chính 2012 đã được kiểm toán.

- Đính kèm theo Báo cáo thường niên này là Báo cáo tài chính hợp nhất 2012 đã được kiểm toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>664.029.260.898</b>	<b>709.392.284.098</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.427.796.835</b>	<b>12.567.523.104</b>
1. Tiền	111		1.427.796.835	12.567.523.104
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.165.102.200</b>	<b>64.371.301.522</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	40.868.383.396	56.762.376.074
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	5.253.736.578	7.608.734.830
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		42.982.226	190.618
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>611.658.440.122</b>	<b>627.931.732.814</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	611.658.440.122	627.931.732.814
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.777.921.741</b>	<b>4.521.726.658</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		624.336.609	870.028.071
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		627.452.068	2.349.780.233
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	3.092.356.984	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	433.776.080	1.301.918.354

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>10.190.944.306</b>	<b>8.248.256.084</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.348.248.898</b>	<b>6.561.742.682</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	8.733.288.680	4.224.719.196
<i>Nguyên giá</i>	222		12.144.845.431	6.798.162.737
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.411.556.751)	(2.573.443.541)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	601.824.000	739.742.000
<i>Nguyên giá</i>	225		752.280.000	752.280.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(150.456.000)	(12.538.000)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		33.700.000	33.700.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(33.700.000)	(33.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		13.136.218	1.597.281.486
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>842.695.408</b>	<b>1.686.513.402</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	842.695.408	1.686.513.402
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>674.220.205.204</b>	<b>717.640.540.182</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

7

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>538.937.393.806</b>	<b>515.864.452.291</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>319.109.743.806</b>	<b>267.105.415.291</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	72.809.500.000	31.294.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.12	2.003.135.003	14.828.646.184
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	214.972.279.889	202.978.495.040
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	256.289.066	14.707.108.152
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.15	27.378.942.050	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	776.597.416	1.098.354.555
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	913.000.382	2.198.811.360
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>219.827.650.000</b>	<b>248.759.037.000</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		30.000.000	260.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	219.797.650.000	248.456.400.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	42.637.000
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>135.282.811.398</b>	<b>201.776.087.891</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>135.282.811.398</b>	<b>201.776.087.891</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.19	106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.19	227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.19	1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	(34.487.326.509)	32.005.949.984
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>674.220.205.204</b>	<b>717.640.540.182</b>

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

8



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)****CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

CHỈ TIÊU	Thuyết 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, ký cược		-	-	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-	-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)		-	-	-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-	-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013



Nguyễn Quốc Ân  
Người lập biểu





Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Trần Văn Thành  
Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

9

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	113.365.641.649	60.952.945.916
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	44.911.366.002	5.719.169.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	68.454.275.647	55.233.776.916
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	44.160.104.434	35.965.569.194
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.294.171.213	19.268.207.722
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	382.839.762	4.280.273.446
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	48.141.394.741	1.494.326.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		47.897.641.741	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.444.017.384	5.405.943.460
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	17.208.455.002	22.290.008.866
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(43.116.856.152)	(5.641.797.158)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.186.262.445	13.899.202.165
12. Chi phí khác	32	VI.8	12.398.473.764	6.028.455.196
13. Lợi nhuận khác	40		(8.212.211.319)	7.870.746.969
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(51.329.067.471)	2.228.949.811
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	1.685.427.746
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(161.266.594)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(51.329.067.471)</u>	<u>704.788.659</u>
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		<u>(51.329.067.471)</u>	<u>704.788.659</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	<u>(4.817)</u>	<u>66</u>

BỘ  
NHU  
TY  
KẾ  
TOÁN  
ĐẠI  
AN  
T  
BỘ  
HÀNH  
PHNguyễn Quốc Ân  
Người lập biểuNguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

Trần Văn Thành  
Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

10

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(51.329.067.471)	2.228.949.811
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.7, V.8	1.647.975.154	938.617.797
- 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		(631.069.057)	(4.277.273.446)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	47.897.641.741	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.414.519.633)	(1.109.705.838)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.832.053.577	128.851.629.663
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		16.273.292.692	(210.894.036.368)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.472.397.001	170.463.953.212
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.089.509.456	117.603.839
- Tiền lãi vay đã trả	13		(20.518.699.691)	(63.218.186.047)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.13	(18.470.077.358)	(3.366.535.267)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	19.591.065.976
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.537.500.000)	(27.230.732.820)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(5.273.543.956)</b>	<b>13.205.056.350</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(5.058.979.348)	(2.528.069.325)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	872.727.273	-
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	VI.3	382.839.762	4.277.273.446
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(3.803.412.313)</b>	<b>1.749.204.121</b>

Bảo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

11

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2012

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		120.839.802.000	152.193.026.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107.983.052.000)	(219.999.126.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19	(14.919.520.000)	(20.523.280.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.062.770.000)</b>	<b>(88.329.380.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(11.139.726.269)</b>	<b>(73.375.119.529)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	V.1	<b>12.567.523.104</b>	<b>85.942.642.633</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	V.1	<b>1.427.796.835</b>	<b>12.567.523.104</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013


Nguyễn Quốc Ân  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Thân  
Kế toán trưởngTrần Văn Thành  
Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

12



## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam và công ty con.

#### **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 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.

Vốn điều lệ của Công ty là 106.568.000.000 đồng.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ	:	Số 408 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại	:	(84-08) 38 181 888
Fax	:	(84-08) 38 328 899
E-mail	:	<a href="mailto:info@housevietnam.com">info@housevietnam.com</a>
Website	:	<a href="http://www.housevietnam.com">www.housevietnam.com</a>
Mã số thuế	:	0302556594

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

##### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**4. Tổng số các công ty con : 01.**

*Trong đó:*

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01.

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

**5. Danh sách các công ty con được hợp nhất**

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Quyền biểu quyết</i>
Công ty TNHH MTV The BCR	Số 12 đường số 16, Khu dân cư Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%

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

**1. Năm tài chính**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng *Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam*.

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

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**2. Cơ sở hợp nhất**

*Các công ty con*

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

*công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.*

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

#### 3. Tiền và tương đương tiền

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

#### 4. Hàng tồn kho

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

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

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

#### 5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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

#### 6. Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định khác	03



## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### **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.

Trong năm 2012, Công ty tạm ngừng hoạt động đầu tư các dự án xây dựng. Chi phí lãi vay của các hợp đồng vay phục vụ cho các dự án này đều được ngừng vốn hóa và ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm, theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí lãi vay".

Chi phí lãi vay của các hợp đồng vay phục vụ cho các dự án này đều được ngừng vốn hóa và ghi nhận vào chi phí phát sinh trong năm 2012 là 47.897.641.741 đồng.

### **8. Chi phí trả trước dài hạn**

#### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

#### ***Chi phí ban đầu của các dự án***

Chi phí ban đầu của các dự án bao gồm, hội nghị, quảng cáo, tiếp khách... được phân bổ không quá 03 năm và hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của dự án đó.

#### ***Chi phí trả trước dài hạn khác***

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

### **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.

### **10. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

### **11. Cổ tức**

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

### **12. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

### 14. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

### 15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với Doanh thu trong năm.

Đối với dự án The BCR, Công ty căn cứ trên bảng ước tính chi phí thực hiện dự án và tổng doanh thu kế hoạch của dự án để xác định tỷ lệ chi phí ước tính. Tỷ lệ chi phí ước tính của dự án The BCR là 52,32% theo doanh thu và tương ứng với chi phí thực tế phát sinh theo tiến độ của dự án.

CHỖ  
CHỮ  
HỮU  
KẾ  
TƯ  
TÀI  
M  
2012

## **CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

### **16. Tài sản tài chính**

#### ***Phân loại tài sản tài chính***

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

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

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

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

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

*Các khoản cho vay và phải thu*

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

#### ***Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính***

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

### **17. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

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

#### ***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



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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 cụ tài chính phức hợp*

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

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

## 18. Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

## 19. Bên liên quan

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

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

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	520.971.240	457.012.846
Tiền gửi ngân hàng (*)	906.825.595	12.110.510.258
<b>Cộng</b>	<b>1.427.796.835</b>	<b>12.567.523.104</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu phần đất nền	36.672.006.145	55.329.939.983
Phải thu phần xây dựng nhà	4.006.840.151	1.175.829.091
Phải thu hoạt động khác	189.537.100	256.607.000
<b>Cộng</b>	<b>40.868.383.396</b>	<b>56.762.376.074</b>
<b>(*) Chi tiết phải thu đất nền theo từng dự án</b>		
Dự án Khu dân cư BCR	36.222.656.679	
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	449.349.466	
<b>Cộng</b>	<b>36.672.006.145</b>	

**3. Trả trước cho người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty WOW Architect	1.288.370.210	1.288.370.210
Công ty APC	415.500.000	415.500.000
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Khang Phát	500.000.000	510.000.000
Trung tâm giáo dục quốc phòng - ĐHQG HCM	317.000.000	-
Công ty ADDP	340.710.000	340.710.000
Nguyễn Trung Việt	319.800.000	319.800.000
Công ty CP XD TM Hòn Đất	250.000.000	-
Xí nghiệp TV XD CT Giao thông	221.136.800	221.136.800
Công ty TNHH Phước Thắng	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH ANT	186.907.151	186.907.151
Nhà Máy Hùng Vương	170.763.560	170.763.560
Công ty TNHH TV QH & PTĐT HCMC	159.456.400	159.456.400
Công ty CP Khoáng Sản Phan Rang	148.500.000	148.500.000
Các nhà cung cấp khác	735.592.457	3.647.590.709
<b>Cộng</b>	<b>5.253.736.578</b>	<b>7.608.734.830</b>

**4. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	36.122.727	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	610.957.183.278	627.883.344.921
Hàng hóa	665.134.117	48.387.893
<b>Cộng</b>	<b>611.658.440.122</b>	<b>627.931.732.814</b>
<b>(*) Chi tiết các dự án:</b>		
Dự án 67 nền	116.122.319.107	116.877.676.519
Dự án Long Phước	82.485.481.661	82.076.086.216
Dự án Trường Giang	209.750.805.866	209.243.882.593
Dự án Trường Thạnh 1	25.645.005.867	1.192.249.218
Dự án The BCR	175.699.798.199	217.680.983.886
Các chi phí đầu tư khác	1.253.772.578	812.466.489
<b>Cộng</b>	<b>610.957.183.278</b>	<b>627.883.344.921</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế Giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	10.733.710	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.081.623.274	-
<b>Cộng</b>	<b>3.092.356.984</b>	<b>-</b>

Xem thêm tại thuyết minh V.14.

**6. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tạm ứng	398.776.080	1.273.918.354
Các khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	35.000.000	28.000.000
<b>Cộng</b>	<b>433.776.080</b>	<b>1.301.918.354</b>

**7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	-	611.425.748	5.113.793.472	794.985.381	277.958.136	6.798.162.737
Tăng trong năm	3.088.016.746	242.665.000	-	24.454.545	3.287.988.325	6.643.124.616
<i>Mua sắm mới</i>	-	242.665.000	-	24.454.545	-	267.179.545
<i>Đầu tư xây dựng cơ bản</i>	3.088.016.746	-	-	-	3.287.988.325	6.376.005.071
Giảm trong năm	-	-	1.296.441.922	-	-	1.296.441.922
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	1.296.441.922	-	-	1.296.441.922
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.088.016.746</b>	<b>854.090.748</b>	<b>3.817.351.550</b>	<b>819.439.926</b>	<b>3.565.946.461</b>	<b>12.144.845.431</b>
<b>Trong đó</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	209.818.475	-	515.543.345	15.600.000	740.961.820
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	-	308.007.430	1.581.593.096	600.891.110	82.951.905	2.573.443.541
Tăng trong năm	170.810.022	91.277.258	838.392.474	103.537.405	306.039.995	1.510.057.154
<i>Khấu hao trong năm</i>	170.810.022	91.277.258	838.392.474	103.537.405	306.039.995	1.510.057.154
Giảm trong năm	-	-	671.943.944	-	-	671.943.944
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	671.943.944	-	-	671.943.944
<b>Số cuối năm</b>	<b>170.810.022</b>	<b>399.284.688</b>	<b>1.748.041.626</b>	<b>704.428.515</b>	<b>388.991.900</b>	<b>3.411.556.751</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	-	303.418.318	3.532.200.376	194.094.271	195.006.231	4.224.719.196
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.917.206.724</b>	<b>454.806.060</b>	<b>2.069.309.924</b>	<b>115.011.411</b>	<b>3.176.954.561</b>	<b>8.733.288.680</b>

**8. Tăng, giảm tài sản thuê tài chính**

Đây là khoản thuê tài chính sùng bản đàn điểm son, theo hợp đồng 1807/HDKT-2011 ngày 18 tháng 07 năm 2011 với Trung tâm Giáo dục Quốc phòng – Đại học Quốc gia Hồ Chí Minh.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	752.280.000	12.538.000	739.742.000
Tăng trong năm	-	137.918.000	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>752.280.000</b>	<b>150.456.000</b>	<b>601.824.000</b>

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

21

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Kết chuyển chi phí trong năm	Số cuối năm
Chi phí công cụ, đồ dùng	44.950.772	41.144.548	(64.181.227)	21.914.093
Chi phí ban đầu của dự án	1.089.006.571	-	(544.503.286)	544.503.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	552.556.059	-	(276.278.029)	276.278.030
<b>Cộng</b>	<b>1.686.513.402</b>	<b>41.144.548</b>	<b>(884.962.542)</b>	<b>842.695.408</b>

**11. Vay và nợ ngắn hạn**

Là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 14%/năm đến 15%/năm.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyễn Thanh Tú Ngân	26.570.000.000	1.620.000.000
Trương Tấn Phước	20.450.000.000	-
Trần Trọng Chính	10.000.000.000	-
Vũ Ngọc Cường	3.360.000.000	3.360.000.000
Nguyễn Hoàng Minh Thông	3.300.000.000	1.800.000.000
Trần Anh Thi	3.000.000.000	-
Quách Thị Tú Anh	2.829.500.000	2.829.500.000
Quách Trương Huỳnh Như	2.600.000.000	-
Lý Huyền Vi	500.000.000	800.000.000
Nguyễn Thụy Tường Vy	200.000.000	-
Các cá nhân khác	-	20.884.500.000
<b>Cộng</b>	<b>72.809.500.000</b>	<b>31.294.000.000</b>

**12. Phải trả người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Mỹ Tân	1.291.952.270	12.928.054.050
Công ty Cổ phần nhựa gỗ Đại Lục	285.376.500	28.783.000
Công ty TNHH điện Phú Hạnh	221.668.943	1.051.668.943
Nhà cung cấp khác	204.137.290	820.140.191
<b>Cộng</b>	<b>2.003.135.003</b>	<b>14.828.646.184</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước phần đất nền (*)	196.563.885.147	192.057.509.240
Ứng trước phí môi giới	-	33.000.000
Ứng trước phần xây dựng nhà	18.403.307.242	10.845.622.800
Hoạt động khác	5.087.500	42.363.000
<b>Cộng</b>	<b>214.972.279.889</b>	<b>202.978.495.040</b>

(\*) Chi tiết ứng trước phần đất nền theo từng dự án:

Dự án Khu biệt thự 67 nền (**)	118.221.216.140
Dự án Khu dân cư BCR	75.618.982.405
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.719.760.909
Các dự án khác	3.925.693
<b>Cộng</b>	<b>196.563.885.147</b>

(\*\*) Đây là khoản khách hàng của dự án Khu biệt thự 67 nền đã ứng trước theo tiến độ từ 90% đến 100% trong hợp đồng. Tuy nhiên, do thủ tục hai bên nên hiện tại Công ty và Khách hàng chưa làm hồ sơ và thủ tục bàn giao nền. Do đó, Công ty không 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 HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng nội địa	-	2.225.378.052	(2.090.201.635)	135.176.417
Thuế GTGT hàng nhập khẩu (*)	-	-	(10.733.710)	(10.733.710)
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	14.519.604.123	868.849.961	(18.470.077.358)	(3.081.623.274)
Thuế thu nhập cá nhân	187.504.029	908.278.673	(974.670.053)	121.112.649
Thuế nhà đất	-	16.921.332	(16.921.332)	-
Các loại thuế khác	-	16.757.918	(16.757.918)	-
<b>Cộng</b>	<b>14.707.108.152</b>	<b>4.036.185.936</b>	<b>(21.579.362.006)</b>	<b>(2.836.067.918)</b>

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

(\*) Các khoản thuế nộp thừa được trình bày tại thuyết minh V.5

**15. Chi phí phải trả**

Đây là chi phí lãi vay phải trả

	<u>Số cuối năm</u>
(*) Chi tiết	
Lãi vay cá nhân phải trả	855.809.000
Lãi vay ngân hàng phải trả	26.523.133.050
<b>Cộng</b>	<b>27.378.942.050</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	6.970.000	35.000
Bảo hiểm xã hội	37.052.266	30.301.229
Bảo hiểm y tế	3.259.085	997.500
Bảo hiểm thất nghiệp	1.445.149	10.000
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	727.870.916	1.067.010.826
<b>Cộng</b>	<b>776.597.416</b>	<b>1.098.354.555</b>

**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Trích lập trong năm</u>	<u>Sử dụng trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.284.267.555	195.751.218	(1.360.500.000)	119.518.773
Quỹ phúc lợi	914.543.805	48.937.804	(170.000.000)	793.481.609
<b>Cộng</b>	<b>2.198.811.360</b>	<b>244.689.022</b>	<b>(1.530.500.000)</b>	<b>913.000.382</b>

**18. Vay và nợ dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	215.191.250.000	240.400.000.000
- Ngân hàng NN&PTNN - CN Nam Sài Gòn (a)	206.691.250.000	217.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Quận 5 (b)	8.500.000.000	22.500.000.000
Vay dài hạn cá nhân (c)	4.606.400.000	8.056.400.000
<b>Cộng</b>	<b>219.797.650.000</b>	<b>248.456.400.000</b>

(a): Đây là khoản trung dài hạn ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn - chi nhánh Nam Sài Gòn gồm 2 hợp đồng;



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

- Hợp đồng 6160LAV2009-00189 ngày 26/02/2009 số tiền 161.000.000.000 đồng vay đầu tư vào dự án Trường Giang, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm.

- Hợp đồng 6160LAV2009-00800 ngày 25/06/2009 số tiền 45.691.250.000 đồng vay đầu tư vào dự án Long Phước, lãi suất cho vay bằng VND và thay đổi theo từng thời điểm.

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

(c): Đây là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất từ 16%/năm đến 21%/năm.

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vũ Ngọc Cường	4.306.400.000	4.306.400.000
Quách Tấn Hà	300.000.000	300.000.000
Quách Thu Thanh	-	2.750.000.000
Trần Văn Hiệp	-	400.000.000
Trần Quang Niệm	-	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.606.400.000</b>	<b>8.056.400.000</b>

**19. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	227.647.273	1.212.490.634	56.901.217.987	226.671.355.894
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	704.788.659	704.788.659
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.076.776.662)	(5.076.776.662)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(20.523.280.000)	(20.523.280.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>106.568.000.000</b>	<b>61.762.000.000</b>	<b>227.647.273</b>	<b>1.212.490.634</b>	<b>32.005.949.984</b>	<b>201.776.087.891</b>
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	227.647.273	1.212.490.634	32.005.949.984	201.776.087.891
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(51.329.067.471)	(51.329.067.471)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(244.689.022)	(244.689.022)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.919.520.000)	(14.919.520.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>106.568.000.000</b>	<b>61.762.000.000</b>	<b>227.647.273</b>	<b>1.212.490.634</b>	<b>(34.487.326.509)</b>	<b>135.282.811.398</b>

**Cổ tức**

Cổ tức đã chi trả như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Trả cổ tức năm trước	14.919.520.000	20.523.280.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.919.520.000</b>	<b>20.523.280.000</b>

**Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.656.800	10.656.800
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
- Cổ phiếu phổ thông	10.656.800	10.656.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>113.365.641.649</b>	<b>60.952.945.916</b>
- Doanh thu đất nền	93.996.254.544	46.695.219.184
- Doanh thu xây dựng nhà	12.413.393.269	12.237.977.655
- Doanh thu dịch vụ môi giới	531.837.424	577.638.659
- Doanh thu dịch vụ giải trí	6.424.156.412	1.442.110.418
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>44.911.366.002</b>	<b>5.719.169.000</b>
- Hàng bán bị trả lại	44.911.366.002	5.719.169.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>68.454.275.647</b>	<b>55.233.776.916</b>
- Doanh thu đất nền	49.084.888.542	40.976.050.184
- Doanh thu xây dựng nhà	12.413.393.269	12.237.977.655
- Doanh thu dịch vụ môi giới	531.837.424	577.638.659
- Doanh thu dịch vụ giải trí	6.424.156.412	1.442.110.418

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh đất nền	25.285.715.641	21.994.200.941
Giá vốn hoạt động xây dựng nhà	12.413.393.269	12.237.977.655
Giá vốn dịch vụ giải trí	6.460.995.524	1.733.390.598
<b>Cộng</b>	<b>44.160.104.434</b>	<b>35.965.569.194</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	382.839.762	3.297.528.589
Lãi tiền cho vay	-	979.744.857
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	3.000.000
<b>Cộng</b>	<b>382.839.762</b>	<b>4.280.273.446</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	47.897.641.741	-
Chiết khấu thanh toán	243.753.000	1.494.326.000
<b>Cộng</b>	<b>48.141.394.741</b>	<b>1.494.326.000</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	16.224.558	61.279.453
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	34.036.000	1.500.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	81.527.203	531.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	394.691.913	72.098.801
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.032.299.831	3.569.258.126
Chi phí bằng tiền khác	885.237.879	1.701.275.261
<b>Cộng</b>	<b>2.444.017.384</b>	<b>5.405.943.460</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

25

TẬP THỊ KHÓA IN SÁCH HẠN HIỆU 11

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	8.509.377.684	9.158.945.132
Chi phí đồ dùng văn phòng	130.319.617	81.732.785
Chi phí khấu hao TSCĐ	989.567.301	938.516.766
Thuế, phí và lệ phí	7.000.000	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.637.228	314.926.995
Chi phí bằng tiền khác	7.502.553.172	11.788.887.188
<b>Cộng</b>	<b><u>17.208.455.002</u></b>	<b><u>22.290.008.866</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.124.495.467	5.822.694.500
Thu phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	99.821.636	175.857.000
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	872.727.273	-
Thu nhập khác	2.089.218.069	7.900.650.665
<b>Cộng</b>	<b><u>4.186.262.445</u></b>	<b><u>13.899.202.165</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi về nhượng bán, thanh lý TSCĐ	624.497.978	-
Chi tiền do phạt vi phạm hợp đồng	8.799.680.000	104.812.696
Chi phí khác	2.974.295.786	5.923.642.500
<b>Cộng</b>	<b><u>12.398.473.764</u></b>	<b><u>6.028.455.196</u></b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam	-	1.685.427.746
Công ty TNHH MTV The BCR	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.685.427.746</u></b>

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(51.329.067.471)	704.788.659
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	(51.329.067.471)	704.788.659
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.656.800	10.656.800
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>(4.817)</u></b>	<b><u>66</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

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

**2. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

**3. Các bên liên quan**

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc phát sinh trong năm:

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập</b>	<b>637.294.000</b>	<b>541.000.000</b>

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

	Năm nay	
<i>Hội đồng quản trị, Ban điều hành</i>		
Cổ tức đã trả trong năm	4.436.950.000	
<i>Các cá nhân có liên quan</i>		
Cho Công ty vay	17.650.000.000	
Công ty trả gốc vay	18.350.000.000	
Lãi vay phát sinh	2.331.799.000	
Cổ tức đã trả trong năm	6.346.550.000	
Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hội đồng quản trị, Ban điều hành	-	-
Các cá nhân có liên quan	16.395.900.000	17.095.900.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>16.395.900.000</b>	<b>17.095.900.000</b>

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

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.427.796.835	12.567.523.104	1.427.796.835	12.567.523.104
Phải thu khách hàng	40.868.383.396	56.762.376.074	40.868.383.396	56.762.376.074
Các khoản phải thu khác	77.982.226	28.190.618	77.982.226	28.190.618
<b>Cộng</b>	<b>42.374.162.457</b>	<b>69.358.089.796</b>	<b>42.374.162.457</b>	<b>69.358.089.796</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	2.003.135.003	14.828.646.184	2.003.135.003	14.828.646.184
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	292.607.150.000	279.750.400.000	292.607.150.000	279.750.400.000
Chi phí phải trả	27.378.942.050	-	27.378.942.050	-
Các khoản phải trả khác	806.597.416	1.358.354.555	806.597.416	1.358.354.555
<b>Cộng</b>	<b>322.795.824.469</b>	<b>295.937.400.739</b>	<b>322.795.824.469</b>	<b>295.937.400.739</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

27



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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.

### 5. 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.

### 6. Rủi ro thanh toán

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh toán. Rủi ro thanh toán 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 toán thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả cho người bán	2.003.135.003	-	2.003.135.003
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	112.809.500.000	179.797.650.000	292.607.150.000
Chi phí phải trả	27.378.942.050	-	27.378.942.050
Các khoản phải trả khác	776.597.416	30.000.000	806.597.416
<b>Cộng</b>	<b>142.968.174.469</b>	<b>179.827.650.000</b>	<b>322.795.824.469</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả cho người bán	14.828.646.184	-	14.828.646.184
Phải trả các khoản vay ngắn, dài hạn	31.294.000.000	248.456.400.000	279.750.400.000
Chi phí phải trả	-	-	-
Các khoản phải trả khác	1.098.354.555	260.000.000	1.358.354.555
<b>Cộng</b>	<b>47.221.000.739</b>	<b>248.716.400.000</b>	<b>295.937.400.739</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

28



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2013

Nguyễn Quốc Ân  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng



Trần Văn Thành  
Tổng Giám đốc

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật  
của Công ty**