

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 23

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 20) vào ngày 21 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

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

2. Thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Trần Đức Khiêm	Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh năm 2010

Các số liệu về tình hình kinh doanh năm 2010 được trình bày trên báo cáo tài chính đính kèm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán DTL.

4. Cam kết của Tổng Giám đốc

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

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

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty.

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

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên của Công ty phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐỨC KHIÊM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) từ trang 05 đến trang 23 kèm theo. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày các báo cáo tài chính này. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra các ý kiến nhận xét về tính trung thực và hợp lý của các báo cáo này căn cứ kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2011

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TẶNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

BÙI VĂN BÓNG
Chứng chỉ KTV 0177/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		632.670.249.346	490.053.327.401
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	85.942.642.633	32.823.567.149
1. Tiền	111	5.1	77.942.642.633	2.323.567.149
2. Các khoản tương đương tiền	112	5.1	8.000.000.000	30.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130		172.722.742.834	73.841.739.142
1. Phải thu khách hàng	131	5.2	91.878.746.211	66.113.179.376
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	77.827.036.893	6.724.051.724
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	3.016.959.730	1.004.508.042
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		353.819.510.399	376.144.095.141
1. Hàng tồn kho	141	5.3	353.819.510.399	376.144.095.141
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.185.353.480	7.243.925.969
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	20.185.353.480	7.243.925.969

(Phần tiếp theo ở trang 06)

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.152.386.980	10.435.435.779
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.375.009.668	2.874.160.158
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	3.375.009.668	2.865.735.155
+ Nguyên giá	222		5.022.373.412	4.186.112.033
+ Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.647.363.744)	(1.320.376.878)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
+ Nguyên giá	225		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		-	8.425.003
+ Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
+ Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.700.000)	(25.274.997)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
+ Nguyên giá	241		-	-
+ Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
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 chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.777.377.312	7.561.275.621
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	2.674.145.312	7.458.243.621
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		103.232.000	103.032.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		638.822.636.326	500.488.763.180

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		412.151.280.431	309.660.603.360
I. Nợ ngắn hạn	310		104.673.513.837	149.988.729.766
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.7	40.290.000.000	50.840.000.000
2. Phải trả người bán	312	5.8	266.403.921	851.522.133
3. Người mua trả tiền trước	313	5.8	46.337.970.420	93.381.760.043
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.9	16.995.998.087	4.197.926.809
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.10	694.906.711	695.097.329
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.11	88.234.698	22.423.452
II. Nợ dài hạn	330		307.477.766.594	159.671.873.594
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		50.000.000	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.12	307.266.500.000	159.510.607.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		161.266.594	161.266.594
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		226.671.355.895	190.828.159.820
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.13	226.671.355.895	190.828.159.820
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.212.490.634	144.285.361
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		56.901.217.988	22.126.227.186
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		638.822.636.326	500.488.763.180

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

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

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐỨC KHIÊM

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	186.031.277.145	109.507.969.676
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		186.031.277.145	109.507.969.676
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	96.898.802.311	63.677.608.369
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.132.474.834	45.830.361.307
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.496.883.942	45.959.025.700
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.903.257.000	49.709.472.800
<i>trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		1.118.116.792	470.889.783
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.338.144.558	15.390.781.237
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		69.269.840.426	
11. Thu nhập khác	31	6.5	1.088.779.636	161.115.000
12. Chi phí khác	32	6.6	516.727.225	48.247.475
13. Lợi nhuận khác	40		572.052.411	112.867.525
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69.841.892.837	26.331.110.712
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	19.074.126.216	7.632.142.848
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(2.665.137.592)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.767.766.621	21.364.105.456
18. Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70		4.764	2.005

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN ĐỨC KHIÊM

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		69.841.892.837	26.331.110.712
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		697.963.904	572.450.586
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		(3.726.148.808)	2.676.369.775
Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		66.813.707.933	29.579.931.073
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(98.617.155.765)	(37.358.594.066)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		55.918.054.029	47.434.457.446
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(47.371.992.458)	18.638.381.433
Tăng giảm chi phí trả trước	12		4.784.098.309	(346.724.446)
Tiền lãi vay đã trả	13		(33.593.469.287)	(28.289.457.210)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(6.533.160.933)	(3.944.925.809)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		13.907.384.296	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(32.133.459.034)	(144.532.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(76.825.992.910)	25.568.536.421
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.600.610.184)	(1.508.780.772)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		636.363.636	50.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		40.000.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(37.000.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(27.300.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	44.272.207.070
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.491.581.942	1.680.670.630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.527.335.394	17.194.096.928

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		212.806.500.000	189.958.936.500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(75.600.607.000)	(218.423.626.360)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.788.160.000)	(4.262.720.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		124.417.733.000	(32.727.409.860)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		53.119.075.484	10.035.223.489
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.823.567.149	22.788.343.660
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		85.942.642.633	32.823.567.149

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

TỔNG GIÁM ĐỐC**TRẦN ĐỨC KHIÊM**

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302556594 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2002, và các đăng ký thay đổi sau đó với lần gần đây nhất (lần thứ 20) vào ngày 21 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Năm tài chính

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

3.2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gởi không kỳ hạn. Tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

4.3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

- Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

- Nguyên tắc ghi nhận

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

- Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

- Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định được khấu hao theo [phương pháp đường thẳng/phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh/phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm] trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

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

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

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

- Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

- Phương pháp phân bổ chi phí trả trước

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

4.7. Ghi nhận chi phí phải trả

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

4.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

- Ghi nhận cổ tức

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

4.9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

4.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, chi phí hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được xác định theo phần công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phần công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phần công việc hoàn thành được xác định theo tỷ lệ phần trăm giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

4.11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

4.12. Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	494.125.217	340.148.433
Tiền gửi ngân hàng	77.448.517.416	1.983.418.716
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	30.500.000.000
Tổng cộng	85.942.642.633	32.823.567.149

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	91.878.746.211	66.113.179.376
Trả trước cho người bán	77.827.036.893	6.724.051.724
Các khoản phải thu khác	3.016.959.730	1.004.508.042
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	172.722.742.834	73.841.739.142
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	172.722.742.834	73.841.739.142

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

Các khoản phải thu khác được chi tiết như sau.

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khoản cho CTCP Phú Mỹ Thuận vay	-	1.000.000.000
Phải thu khoản cho CTCP Vạn Hưng Phát vay	3.000.000.000	-
Phải thu khác	16.959.730	4.508.042
Cộng	3.016.959.730	1.004.508.042

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	353.819.510.399	376.144.095.141
Cộng giá gốc hàng tồn kho	353.819.510.399	376.144.095.141
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	353.819.510.399	376.144.095.141

Giá trị hàng tồn kho thể chấp là toàn bộ tài sản thuộc dự án khu chung cư Trường Giang, phường Trường Thạnh, quận 9, TP.HCM, trị giá 74.752.273.258 đồng (xem thêm mục 5.7 và mục 5.12)

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	5.774.353.480	7.240.925.969
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.411.000.000	3.000.000
Tổng cộng	20.185.353.480	7.243.925.969

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: đồng	
					Tổng cộng	
5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	353.818.475	3.260.621.122	528.472.436	43.200.000		4.186.112.033
Mua trong năm		1.342.424.513	152.922.035	105.263.636		1.600.610.184
Thanh lý, nhượng bán	-	(764.348.805)		-		(764.348.805)
Số dư cuối năm	353.818.475	3.838.696.830	681.394.471	148.463.636		5.022.373.412
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	195.804.097	716.199.691	391.873.093	16.499.997		1.320.376.878
Khấu hao trong năm	64.226.078	510.303.200	97.602.544	17.407.079		689.538.901
Thanh lý, nhượng bán	-	(362.552.035)	-	-		(362.552.035)
Số dư cuối năm	260.030.175	863.950.856	489.475.637	33.907.076		1.647.363.744
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	158.014.378	2.544.421.431	136.599.343	26.700.003		2.865.735.155
Tại ngày cuối năm	93.788.300	2.974.745.974	191.918.834	114.556.560		3.375.009.668

Nguyên giá của tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 444.929.880 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.6. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ đồ dùng	30.050.000	84.117.553
Chi phí sửa chữa	84.269.407	31.274.967
Chi phí dự án mới	148.135.927	430.050.000
Chi phí hội nghị khách hàng	-	122.169.387
Chi phí tư vấn niêm yết	-	100.000.000
Chi phí trả trước dự án	2.411.689.978	6.690.631.714
Tổng cộng	2.674.145.312	7.458.243.621

5.7. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	40.000.000.000	50.000.000.000
Vay đối tượng khác	290.000.000	840.000.000
Tổng cộng	40.290.000.000	50.840.000.000

Vay ngân hàng là khoản vay chịu lãi suất 1,21%/tháng, dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng hàng tồn kho (xem thêm mục 5.3).

Vay đối tượng khác là các khoản vay tín chấp cá nhân chịu lãi suất 1,2%/tháng, dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	266.403.921	851.522.133
Người mua trả tiền trước	46.337.970.420	93.381.760.043
Tổng cộng	46.604.374.341	94.233.282.176

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

Người mua trả tiền trước là các khoản góp vốn thi công hạng mục công viên Villa Park trong Dự án Long Phước.

5.9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	583.565.212	496.252.949
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16.200.711.643	3.659.746.360
Thuế thu nhập cá nhân	211.721.232	41.927.500
Tổng cộng	16.995.998.087	4.197.926.809

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế GTGT đầu ra tạm tính	426.223.676	455.097.329
Nhận góp vốn vào dự án Phú Quốc	240.000.000	240.000.000
Khác	28.683.035	-
Tổng cộng	694.906.711	695.097.329

5.11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	22.423.452	-
Trích lập trong năm	2.136.410.546	60.923.452
Sử dụng trong năm	(2.070.599.300)	(38.500.000)
Số dư cuối năm	88.234.698	22.423.452

5.12. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	217.900.000.000	130.000.000.000
Vay cá nhân	50.966.500.000	29.510.607.000
Nợ dài hạn	38.400.000.000	-
Tổng cộng	307.266.500.000	159.510.607.000

Vay ngân hàng là khoản vay chịu lãi suất 15%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng Khu chung cư Trường Giang, phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh.

Khoản vay được thế chấp bằng hàng tồn kho (xem thêm mục 5.3).

Vay cá nhân là các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 1,2%/tháng, dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

Nợ dài hạn là khoản phát hành 38.400 trái phiếu vào tháng 8 và tháng 9 năm 2010. Hạn mức phát hành là 40.000.000.000 đồng. Mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu. Lãi suất 4%/năm. Giá trị trái phiếu có thể chuyển đổi là 23.170 đồng/trái phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.13. Vốn chủ sở hữu

5.13.1. Biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng
Số dư đầu năm trước	106.568.000.000	61.762.000.000	250.085.730	5.207.612.086	173.787.697.816
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	21.364.105.456	21.364.105.456
Chia cổ tức	-	-	-	(4.262.720.000)	(4.262.720.000)
Trích lập quỹ	-	-	121.846.904	(182.770.356)	(60.923.452)
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	371.932.634	22.126.227.186	190.828.159.820
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	50.767.766.621	50.767.766.621
Chia cổ tức	-	-	-	(12.788.160.000)	(12.788.160.000)
Trích lập quỹ	-	-	1.068.205.273	(3.204.615.819)	(2.136.410.546)
Số dư cuối năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	1.440.137.907	56.901.217.988	226.671.355.895

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.13.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2010
Quách Thị Tú Anh	26,04%	27.750.000.000
Trần Đức Khiêm	20,54%	21.892.500.000
Trần Văn Thành	6,57%	7.000.000.000
Trần Anh Thi	11,02%	11.742.500.000
Các cổ đông là cá nhân khác	35,83%	38.183.000.000
Tổng cộng	100,00%	106.568.000.000

5.13.3. Cổ phần

	Năm nay	Năm trước
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.656.800	10.656.800
▪ Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
▪ Mệnh giá cổ phần phổ thông đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

5.13.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi sau thuế của Công ty	50.767.766.621	21.364.105.456
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	10.656.800	10.656.800
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	4.764	2.005

5.13.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	22.126.227.186	5.207.612.086
Lợi nhuận sau thuế trong năm	50.767.766.621	21.364.105.456
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	(60.923.452)
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(1.068.205.273)	(60.923.452)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.136.410.546)	(60.923.452)
Chia cổ tức	(12.788.160.000)	(4.262.720.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối năm	56.901.217.988	22.126.227.186

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh, đầu tư bất động sản	185.130.334.991	109.398.429.537
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	900.942.154	109.540.139
Doanh thu thuần	186.031.277.145	109.507.969.676

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh, đầu tư bất động sản	96.898.802.311	63.677.608.369
Giá vốn cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	-
Tổng cộng	96.898.802.311	63.677.608.369

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	-	44.272.207.070
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.133.342.275	1.575.310.630
Lãi cho vay vốn	358.239.667	105.360.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.302.000	6.148.000
Tổng cộng	3.496.883.942	45.959.025.700

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động đầu tư tài chính	-	48.631.000.000
Chiết khấu thanh toán	1.903.257.000	1.078.472.800
Tổng cộng	1.903.257.000	49.709.472.800

6.5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền vi phạm hợp đồng	311.000.000	79.200.000
Thu phí bảo dưỡng dự án Trường Thạnh 1	126.024.000	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	636.363.636	53.294.000
Thu nhập khác	15.392.000	28.621.000
Tổng cộng	1.088.779.636	161.115.000

6.6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	401.796.770	48.247.475
Chi phí khác	114.930.455	-
Tổng cộng	516.727.225	48.247.475

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	69.841.892.837	26.331.110.712
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	6.454.612.027	4.197.460.681
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	76.296.504.864	30.528.571.393
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	19.074.126.216	7.632.142.848
Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm	19.074.126.216	7.632.142.848

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

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Ngoài khoản cho vay như được trình bày tại mục số 5.7 và 5.12, trong kỳ không phát sinh các giao dịch khác với các bên có liên quan.
- Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị	250.000.000	35.000.000
Lương Tổng Giám đốc	264.000.000	264.000.000
Tổng cộng	514.000.000	299.000.000

Các thông tin thuyết minh khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Công ty sẽ áp dụng các quy định này cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

8. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 20 tháng 01 năm 2011.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐỨC KHIÊM