

**CÔNG TY CỔ PHẦN
NHÀ VIỆT NAM**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC
VÀO NGÀY 30/09/2009**



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 30 tháng 09 năm 2009	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2009	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2009	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 26

102005
CÔNG
NHỆN
TỔ M
D.7
TP. H

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009.

1. Các thông tin chung

Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000853 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 19) vào ngày 04 tháng 06 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 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 kỳ 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 Lê Việt Tùng	Thành viên
Ông Quách Tuấn Hải	Thành viên
Ông Trương Kính Đình	Thành viên

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

<i>Họ tên</i>	<i>Chức danh</i>
Ông Trần Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đức Khiêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Tùng	Phó Tổng Giám đốc

3. Tình hình kinh doanh 9 tháng đầu năm 2009

Các số liệu về tình hình kinh doanh 9 tháng đầu năm 2009 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 kỳ kế toán 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

5. Kiểm toán viên

Công ty Kiểm toán DTL được chỉ định thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009 cho Công ty.

6. Ý kiến của Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Công ty, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm đã được soạn thảo thể hiện trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 30 tháng 9 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 11 năm 2009

TỔNG GIÁM ĐỐC


TRẦN VĂN THÀNH

Số: 10.224/BCKT-2009

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 09 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh đính kèm cho kỳ kế toán kết thúc vào cùng ngày nêu trên của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty). 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 30 tháng 9 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.



ĐẶNG XUÂN CẢNH
Chứng chỉ KTV số Đ.0067/KTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 11 năm 2009

KIỂM TOÁN VIÊN

TẶNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV số Đ.0075/KTV

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2009

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		474,713,224,029	461,851,310,082
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	29,133,383,949	22,788,343,660
1. Tiền	111		8,833,383,949	22,788,343,660
2. Các khoản tương đương tiền	112		20,300,000,000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	5.2	67,359,968,194	38,352,282,213
1. Phải thu khách hàng	131		59,826,551,820	932,055,857
2. Trả trước cho người bán	132		5,520,961,453	35,408,818,056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		2,012,454,921	2,011,408,300
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	371,563,175,912	395,289,095,377
1. Hàng tồn kho	141		371,563,175,912	395,289,095,377
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,656,695,974	5,421,588,832
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	49,800,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		37,617,707	27,470,679
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	6,619,078,267	5,344,318,153

(Phần tiếp theo ở trang 6)

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2009

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		50,948,023,317	30,378,796,622
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở 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		1,662,878,853	1,986,077,447
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	1,651,645,517	1,966,419,112
- Nguyên giá	222		3,162,919,477	3,063,311,086
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,511,273,960)	(1,096,891,974)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		11,233,336	19,658,335
- Nguyên giá	228		33,700,000	33,700,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22,466,664)	(14,041,665)
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	5.6	41,300,000,000	21,331,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		41,300,000,000	14,000,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	7,331,000,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		7,985,144,464	7,061,719,175
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	7,985,144,464	7,061,719,175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		525,661,247,346	492,230,106,704

(Phần tiếp theo ở trang 7)

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

Ngày 30 tháng 09 năm 2009

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		352,779,924,866	318,442,408,888
I. Nợ ngắn hạn	310		187,256,373,058	137,416,004,702
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.8	54,033,652,860	60,615,296,860
2. Phải trả người bán	312	5.9	8,675,659,729	10,809,962,159
3. Người mua trả tiền trước	313	5.9	91,584,141,283	35,191,176,743
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.10	10,668,195,475	60,196,664
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 HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	5.11	22,294,723,711	30,739,372,276
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		165,523,551,808	181,026,404,186
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		341,561,714	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.12	165,020,723,500	178,200,000,000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	5.13	161,266,594	2,826,404,186
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.14	172,881,322,480	173,787,697,816
I. Vốn chủ sở hữu	410		172,820,399,028	173,787,697,816
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	166,723,821
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		144,285,361	83,361,909
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4,118,466,394	5,207,612,086
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		60,923,452	-
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		60,923,452	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		525,661,247,346	492,230,106,704

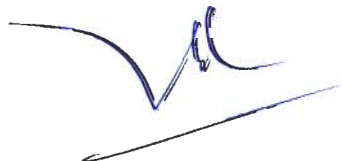
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2009

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

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Th. minh	Số cuối kỳ	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		-	-
- EUR		-	-
- GBP		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Ngày 09 tháng 11 năm 2009



TRẦN VĂN THÀNH

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

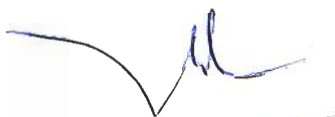
Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		73.916.933.265	36.960.818.182
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	73.916.933.265	36.960.818.182
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	55.595.021.884	24.452.756.649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.321.911.381	12.508.061.533
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	6.105.052.192	999.188.390
7. Chi phí tài chính	22	6.4	8.166.416.800	466.989.048
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	22.603.048
8. Chi phí bán hàng	24		394.867.109	1.660.963.746
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.560.112.010	9.942.444.746
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.305.567.654	1.436.852.383
11. Thu nhập khác	31		102.283.000	24.579.202
12. Chi phí khác	32		-	12.012.325
13. Lợi nhuận khác	40		102.283.000	12.566.877
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.407.850.654	1.449.419.260
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.5	3.716.643.582	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.6	(2.665.137.592)	447.025.872
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.356.344.664	1.002.393.388
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.14	315	128

Ngày 09 tháng 11 năm 2009

KÊ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.407.850.654	1.449.419.260
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		422.806.985	228.291.141
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		1.225.947.808	(997.046.065)
Chi phí lãi vay	06		-	22.603.048
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.056.605.447	703.267.384
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(30.289.593.123)	47.829.180.361
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		44.972.896.187	(142.513.887.851)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		53.046.930.488	(1.160.286.606)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(873.625.289)	2.346.599.189
Tiền lãi vay đã trả	13		(21.246.976.722)	(25.617.116.222)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	16.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.000.000)	(65.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		51.663.236.988	(118.461.243.745)
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		(99.608.391)	(832.677.836)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	9.870.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.150.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.300.000.000)	(581.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.131.700.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		973.352.192	999.188.390
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.294.556.199)	(954.619.446)

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Kỳ này	Kỳ 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		-	86,550,000,000
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		188,778,329,500	123,061,583,500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(208,539,250,000)	(96,258,158,942)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4,262,720,000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(24,023,640,500)	113,353,424,558
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		6,345,040,289	(6,062,438,633)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		22,788,343,660	14,249,193,148
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		29,133,383,949	8,186,754,515

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Ngày 09 tháng 11 năm 2009

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH

TRẦN VĂN THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

Bảng 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 4103000853 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 19) vào ngày 04 tháng 06 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.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

- Trồng lúa; trồng ngô và cây lương thực có hạt.
- Kinh doanh bất động sản.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không khai thác tại trụ sở).
- Bán buôn sản phẩm gỗ sơ chế, gỗ cây và gỗ chế biến.
- Giáo dục mầm non

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

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty từ 01/01 đến 31/12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và kết thúc vào ngày 31/12/2002.

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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

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

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản ký gửi 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.

- Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

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.

4.2. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

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 kỳ kế toán

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.

- Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối kỳ kế toán, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

4.3. 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.

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

- Phương pháp khấu hao

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

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

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

4.5. 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.

4.6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc.
- Các khoản góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Giá trị vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là giá trị vốn góp được các bên tham gia liên doanh thống nhất đánh giá và được chấp thuận trong biên bản góp vốn.

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dài hạn.

Cuối kỳ kế toán, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư nhỏ hơn giá gốc thì phải lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán. Số dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập là số chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán đầu tư lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

- Chi phí phải trả được ghi nhận căn cứ vào các thông tin có được vào thời điểm cuối kỳ kế toán và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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 phân 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 phân công việc hoàn thành do nhà thầu tự xác định hoặc phân công việc hoàn thành được khách hàng xác định trong kỳ. Phân 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

- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành; 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 kỳ kế toán.
- 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

4.13. Số liệu so sánh

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	2.645.909.598	277.532.903
Tiền gửi ngân hàng	6.187.474.351	22.510.810.757
Các khoản tương đương tiền	20.300.000.000	-
Tổng cộng	29.133.383.949	22.788.343.660

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng	59.826.551.820	932.055.857
Trả trước cho người bán	5.520.961.453	35.408.818.056
Các khoản phải thu khác	2.012.454.921	2.011.408.300
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	67.359.968.194	38.352.282.213
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	67.359.968.194	38.352.282.213

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

Các khoản phải thu khác chủ yếu là khoản cho vay nội bộ (xem mục 7).

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	371.563.175.912	395.289.095.377
Cộng giá gốc hàng tồn kho	371.563.175.912	395.289.095.377
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	371.563.175.912	395.289.095.377

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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tạm ứng	6.616.078.267	5.344.318.153
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	-
Tổng cộng	6.619.078.267	5.344.318.153

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: 1.000 đồng

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	353.818.475	2.237.428.566	456.464.045	15.600.000	3.063.311.086
Mua trong năm	-	-	72.008.391	27.600.000	99.608.391
Số dư cuối năm	353.818.475	2.237.428.566	528.472.436	43.200.000	3.162.919.477
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	126.954.997	670.566.591	291.137.053	8.233.333	1.096.891.974
Khấu hao trong năm	51.636.825	284.907.078	73.171.419	4.666.664	414.381.986
Số dư cuối năm	178.591.822	955.473.669	364.308.472	12.899.997	1.511.273.960
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	226.863.478	1.566.861.975	165.326.992	7.366.667	1.966.419.112
Tại ngày cuối năm	175.226.653	1.281.954.897	164.163.964	30.300.003	1.651.645.517

5.6. Đầu tư vào công ty liên kết

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	41.300.000.000	14.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	7.331.000.000
Cộng giá gốc các khoản đầu tư dài hạn	41.300.000.000	21.331.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	41.300.000.000	21.331.000.000

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Vạn Phúc Gia với tỉ lệ góp vốn là 35% vốn điều lệ (xem thêm mục 8).

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

5.7. Chi phí trả trước dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Công cụ dụng cụ	66.676.567	478.860.106
Chi phí sửa chữa	12.565.833	78.270.901
Chi phí quảng cáo dự án mới	5.574.236.607	3.240.089.350
Chi phí lương nhân viên phục vụ dự án mới	430.050.000	430.050.000
Chi phí hội nghị phục vụ dự án mới	174.527.695	331.602.620
Chi phí tư vấn niêm yết	100.000.000	100.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.627.087.762	2.402.846.198
Tổng cộng	7.985.144.464	7.061.719.175

5.8. Vay ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngân hàng	51.038.652.860	31.038.652.860
Vay cá nhân	2.995.000.000	29.576.644.000
Tổng cộng	54.033.652.860	60.615.296.860

Vay ngân hàng bao gồm khoản vay ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn VN – Chi nhánh Nam Sài Gòn, được thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc dự án Khu dân cư Trường Thạnh 2 chịu lãi suất 8%/năm, mục đích vay là để thanh toán chi phí thiết kế dự án Khu dân cư Trường Thạnh 2 cho các công ty Singapore, số dư cuối kỳ là 1.038.652.860 đồng và khoản vay tín chấp Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn VN – Chi nhánh Quận 7 chịu lãi suất 0,875%/tháng, dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

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

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả người bán	8.675.659.729	10.809.962.159
Người mua trả tiền trước	91.584.141.283	35.191.176.743
Tổng cộng	100.259.801.012	46.001.138.902

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

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

Khoản người mua trả tiền trước chủ yếu là khoản khách hàng góp vốn hợp tác đầu tư Dự án Trường Thạnh 2.

5.10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối kỳ	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	6.979.022.572	12.534.064
Thuế thu nhập cá nhân	-	47.662.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.689.172.903	-
Tổng cộng	10.668.195.475	60.196.664

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	-	5.012.308
Nhận góp vốn vào dự án Phú Quốc	240.000.000	240.000.000
Tạm mượn vốn lưu động	13.730.600.000	29.720.000.000
Thuế GTGT đầu ra tạm tính	481.274.711	774.359.968
Nhận tiền đặt cọc bán cổ phần Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Vạn Phúc Gia	7.842.849.000	-
Tổng cộng	22.294.723.711	30.739.372.276

5.12. Vay và nợ dài hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay Ngân hàng	130.000.000.000	140.600.000.000
Vay cá nhân	35.020.723.500	37.600.000.000
Tổng cộng	165.020.723.500	178.200.000.000

Vay ngân hàng bao gồm khoản vay ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn VN – Chi nhánh Nam Sài Gòn, được thế chấp bằng toàn bộ tài sản thuộc dự án Khu dân cư và biệt thự vườn tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, chịu lãi suất 10,5%/năm, mục đích vay là để đầu tư xây dựng Khu dân cư và biệt thự vườn tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, số dư cuối kỳ là 29.000.000.000 đồng và khoản vay ngân hàng bao gồm khoản vay ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn VN – Chi nhánh Nam Sài Gòn, được thế chấp bằng toàn bộ tài sản thuộc dự án Khu chung cư Trường Giang, phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh, chịu

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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

lãi suất 10,5%/năm, mục đích vay là để đầu tư xây dựng Khu chung cư Trường Giang, phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp.Hồ Chí Minh, số dư cuối kỳ là 101.000.000.000 đồng.

5.13. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ chênh lệch tạm thời chịu thuế giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và công nợ trong bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Chênh lệch tạm thời phát sinh do chính sách ghi nhận doanh thu và chi phí đối với hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Trường Thạnh 1. Chi tiết như sau:

- Chênh lệch tạm thời chịu thuế	:	645.066.378
- Thuế suất thuế TNDN	:	25%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	:	161.266.594

(Xem tiếp trang 22)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

5.14. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

5.14.1. Nguồn vốn kinh doanh chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cộng
Số dư đầu năm trước	77.718.000.000	4.062.000.000	4.044.492.044	166.723.821	83.361.909	-	86.074.577.774
Tăng vốn trong kỳ	28.850.000.000	57.700.000.000	-	-	-	-	86.550.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	1.218.469.042	-	-	-	1.218.469.042
Giảm vốn trong kỳ	-	-	(55.349.000)	-	-	-	(55.349.000)
Số dư đầu năm nay	106.568.000.000	61.762.000.000	5.207.612.086	166.723.821	83.361.909	-	173.787.697.816
Lợi nhuận trong kỳ			3.356.344.664				3.356.344.664
Trích lập quỹ			(182.770.356)	60.923.452	60.923.452	60.923.452	-
Chia cổ tức			(4.262.720.000)				(4.262.720.000)
Số dư cuối kỳ	106.568.000.000	61.762.000.000	4.118.466.394	227.647.273	144.285.361	60.923.452	172.881.322.480

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

5.14.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/09/2009
Quách Thị Tú Anh	20,41%	21.750.000.000
Lê Việt Tùng	10,99%	11.712.500.000
Trần Đức Khiêm	20,54%	21.892.500.000
Trần Văn Thành	6,62%	7.060.000.000
Trương Kính Đình	21,58%	23.000.000.000
Các cổ đông là cá nhân khác	19,85%	21.153.000.000
Tổng cộng	100,00%	106.568.000.000

5.14.3. Cổ phần

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phần phổ thông đã bán ra công chúng	10.656.800	10.656.800
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành	10.656.800	10.656.800
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

5.14.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi/Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	3.356.344.664	1.002.393.388
Số cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	10.656.800	7.809.718
Lãi cơ bản trên cổ phần (EPS)	315	128

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

5.14.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	5.207.612.086	4.044.492.044
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	3.356.344.664	1.171.261.506
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	(60.923.452)	-
Trích lập Quỹ dự phòng tài chính	(60.923.452)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(60.923.452)	-
Chia cổ tức	(4.262.720.000)	-
Giảm khác	-	(55.349.000)
Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	4.118.466.394	5.160.404.550

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động kinh doanh, đầu tư	73.899.660.537	36.450.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.272.728	510.818.182
Doanh thu thuần	73.916.933.265	36.960.818.182

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh, đầu tư	55.595.021.884	24.452.756.649
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
Tổng cộng	55.595.021.884	24.452.756.649

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu hoạt động đầu tư tài chính	5.131.700.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	973.352.192	707.668.390
Lãi cho vay	-	291.520.000
Tổng cộng	6.105.052.192	999.188.390

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

6.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí hoạt động đầu tư tài chính	7.331.000.000	-
Chi phí lãi vay	-	22.603.048
Chiết khấu thanh toán	835.416.800	444.386.000
Tổng cộng	8.166.416.800	466.989.048

6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.407.850.654	1.449.419.260
Điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế đối với các chi phí không được khấu trừ	3.820.694.233	1.266.971.588
Điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế do hoàn nhập chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh trong các năm trước	19.714.108.501	4.156.297.101
Điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế do chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	(11.997.243.351)
Lỗi lũy kế được chuyển	(6.704.690.065)	(4.782.500.617)
Tổng thu nhập chịu thuế	21.237.963.323	(9.907.056.019)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành với thuế suất là 25%	5.309.490.831	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (30%) theo Thông tư 03/2009/TT-BTC	(1.592.847.249)	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	3.716.643.582	-

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
Chênh lệch tạm thời chịu thuế trong kỳ	(10.660.550.368)	2.716.390.848
Thuế suất thuế TNDN	25 %	25 %
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.665.137.592)	679.097.712
Chi phí thuế TNDN hoãn lại được hoàn lại do thay đổi thuế suất thuế TNDN trong năm 2009	-	(232.071.840)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(2.665.137.592)	447.025.872

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

Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009

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

7. Thông tin về các bên có liên quan

- Ngoài khoản cho vay nội bộ như được trình bày tại mục số 5.2, 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-
Lương Tổng Giám đốc	198.000.000	198.000.000
Tổng cộng	198.000.000	198.000.000

8. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

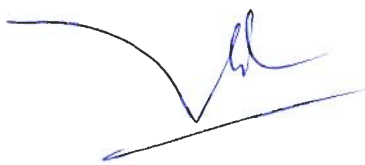
Trong Quý IV/2009, Công ty bán toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Vạn Phúc Gia cho Công ty TNHH Tân Hoa (xem thêm mục 5.6).

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2009 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 9 tháng 11 năm 2009.

Ngày 9 tháng 11 năm 2009

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO



TRẦN VĂN THÀNH