

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 01 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Năm báo cáo 2009

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam
- Tên tiếng anh: House Viet Nam Joint Stock Company
- Tên viết tắt: HVN J.S CO
- Trụ sở chính: 408 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: (84.8) 381 81 888
- Fax: (84.8) 3832 88 99
- Email: info@housevietnam.com
- Website: www.housevietnam.com
- Mã số thuế: 0302556594
- Mã chứng khoán: NVN

I. Lịch sử hoạt động của Công ty

1. Những sự kiện quan trọng:

Công ty Cổ Phần Nhà Việt Nam được thành lập ngày 28/02/2002 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000853 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP.HCM cấp, với số vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng. Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh, đầu tư và môi giới bất động sản.

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 của công ty đạt 106,568 tỷ đồng; vốn thặng dư là 61,76 tỷ đồng với 154 cổ đông (theo danh sách chốt ngày 06/02/2010).

Từ năm 2010, Công ty đã đăng ký niêm yết và giao dịch lên Sàn chứng khoán TP.HCM.

2. Quá trình phát triển

Qua hơn tám năm thành lập, công ty luôn phấn đấu giữ vững sự tăng trưởng về doanh số và qui mô hoạt động, từng bước hoàn thiện bộ máy quản lý và qui trình làm việc để nỗ lực trở thành một trong những nhà đầu tư địa ốc chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.

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

*** Từ 2002 – 2007: xây dựng công ty – tìm hướng đi mới**

Tháng 04/2003, Công ty khởi công dự án Xây dựng khu nhà ở Phường Trường Thạnh, Quận 9, Tp.HCM với quy mô 8,3ha, xây dựng 217 căn biệt thự và nhà phố với tổng vốn đầu tư khoảng 100 tỷ đồng và đã hoàn thành tháng 06/2007. Ngay dự án đầu tay, Nhà Việt Nam đã tạo cho mình một hướng phát triển mới – **cung cấp cho thị trường dự án sinh thái**: dành 65% diện tích để xây dựng cảnh quan và công trình công cộng, bảo hành chất lượng hạ tầng (05 năm – chỉ có Nhà Việt Nam mạnh dạn cam kết), chăm sóc hệ thống cảnh quan từ lúc bắt đầu triển khai cho đến nay...

*** Từ 2008 – 2009: Khẳng định một thương hiệu**

Ngày 23/08/2008: 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, toàn bộ dự án đã được bán hết.

*** Từ 2010: duy trì và đẩy mạnh phát triển**

Tạo ra chuỗi giá trị đầy mạnh chất lượng công tác quản lý:

- o Xây dựng quy trình làm việc đội nhóm,
- o Chuỗi nhà cung ứng chất lượng, hiệu quả,
- o Quy trình quản lý khoa học,
- o Quy trình đánh giá nhu cầu thị trường
- o Xây dựng đội ngũ nhận lực trẻ, giàu kinh nghiệm

Niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn chứng khoán Tp.HCM từ tháng 03/2010.

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty Nhà Việt Nam đã nhận được nhiều bằng khen về thành tích đóng góp cho các hoạt động xã hội trên địa bàn Quận 9 và các tỉnh, địa phương khác. Tổng số tiền Công ty đã ủng hộ cho các hoạt động xã hội tính đến nay đã được hơn 5 tỷ đồng.

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 2008”.

3. Định hướng phát triển

Với phương châm cung cấp cho khách hàng sản phẩm địa ốc 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 và có chất lượng cao.

a. Mục tiêu phát triển

- Đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở.
- 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.
- Thanh toán đầy đủ đúng hạn các khoản nợ vay, bảo đảm uy tín với các tổ chức tín dụng, các nhà thầu, ...
- 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 đào tạo; hỗ trợ kinh phí, 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.

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm

Năm 2009, Công ty CP Nhà Việt Nam đã đạt những thành công đáng kể, tạo vị thế và động lực phát triển cho công ty trong những năm tiếp theo. Công ty đã giải quyết được những tồn tại, khó khăn của năm 2008 và dần chuyển sang ổn định trong công tác điều hành, kinh doanh, đầu tư, tài chính, xây dựng... Mặc dù thị trường bất động sản còn nhiều biến động bất lợi, Công ty đã thực hiện tốt công tác bán hàng và thu tiền, giúp tình hình tài chính đi vào ổn định, và nâng cao hình ảnh, vị thế Công ty trên thị trường.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2009	Thực hiện 2009	Tỷ lệ tăng giảm
1	Tổng doanh thu thuần	57.981	155.580	268 %
2	Chi phí Giá vốn	36.531	63.678	174 %
3	Chi phí hoạt động công ty	16.257	15.862	98 %
4	Chi phí tài chính, đầu tư	524	49.709 (*)	9.486 %
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	4.669	26.331	564 %
6	Lợi nhuận sau thuế	3.502	21.364	610 %
7	Vốn điều lệ	166.568	106.568	64 %

(*) chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính Cty Vạn Phúc Gia, Cty CK Sen Vàng.

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm

Dự án The BCR: thực tế tình hình triển khai dự án, chi phí triển khai thi công hạ tầng dự án The BCR chỉ 25 tỷ đồng so với kế hoạch đề ra là 85 tỷ đồng; chủ yếu thực hiện công tác san lấp, gia tải, hạ tải đường giao thông, và lắp đặt cống... Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án The BCR: chuyển 9.000 m² khu chung cư 1 thành 11 lô nền VIP để dự án đẹp và thông thoáng hơn.

Dự án N27: tạm hoãn triển khai dự án Chung cư, đổi tên dự án N27 đặt lại tên mới là Dự án Trường Giang, xin thuận lại chủ trương điều chỉnh diện tích dự án từ 6 ha xuống 2,8 ha do việc đền bù hiện nay gặp nhiều khó khăn, và đổi thiết kế từ Chung cư thành Dự án Biệt thự, nhà phố; chờ thủ tục điều chỉnh xong sẽ xây dựng hạ tầng trong năm 2010.

Góp thêm 27,3 tỷ vào Công ty CP Vạn Phúc Gia nhằm đảm bảo góp đủ vốn điều lệ theo quy định để có thể thương lượng thanh lý thu hồi khoảng đầu tư này với đối tác. Chuyển nhượng phần hùn trong Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng cho Cổ đông sáng lập khác theo giá thị trường. Việc thu hồi các khoản đầu tư trên nhằm đảm bảo cho dòng tiền hoạt động của công ty trong năm 2009 và những năm tiếp theo được ổn định, tránh việc đầu tư dàn trải, thiếu trọng tâm và không hiệu quả.

Dự án Long Phước: xin UBND tỉnh Đồng Nai gia hạn thời gian thực hiện dự án Long Phước thêm 1 năm nữa.

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai

Năm 2008, tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới làm thị trường giá nhà đất giảm mạnh, giao dịch diễn ra cầm chừng trong bối cảnh Chính phủ thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát. Năm 2009, với việc nhiều bộ luật và quy định có hiệu lực như: Luật Thuế thu nhập cá nhân đặc biệt là thuế TNCN khi chuyển nhượng bất động sản, các chính sách thuế giá trị gia tăng mới, ngân hàng thắt chặt cho vay BĐS v.v... đã khiến tình hình thị trường bất động sản trong nước có nhiều thay đổi và khó khăn hơn;

- Tuy nhiên về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản như nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp sẽ vẫn còn cao, tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng lúc với nền kinh tế trong nước tiếp tục tăng trưởng. Có thể thấy triển vọng phát triển của thị trường trong tương lai vẫn rất tươi sáng. Đặc biệt thị trường bất động sản tại TPHCM luôn luôn hấp dẫn, sôi động so với thị trường tại các nước Đông Nam Á.

Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản;

- Chiến lược phát triển của Nhà Việt Nam trong 4 năm tới (2010 – 2013):

Tập trung đầu tư địa ốc, liên tục phát triển dự án, đưa nhanh sản phẩm ra thị trường bằng việc đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường, thiết kế và làm thủ tục đầu tư dự án. Huy động vốn với nhiều phương thức linh động để có đủ tiền mua những quỹ đất chiến lược nhằm tạo lợi nhuận tăng đều và ổn định. Mỗi dự án, mỗi sản phẩm đều có sự khác biệt hóa, có tính độc đáo.

Phát triển thương hiệu và thị phần.

Liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước về vốn, công nghệ và kinh nghiệm phát triển bất động sản.

Đưa Công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán vào đầu 2010.

Chuyên nghiệp hoá công tác quản lý Công ty và nhân sự theo hướng ISO.

5. Công tác quản trị của Hội đồng quản trị

Từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2009, Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 cuộc họp. Ban hành các Nghị quyết, quyết định để chỉ đạo thực hiện các vấn đề sau:

- Vay vốn Ngân hàng để đầu tư các dự án của công ty và bổ sung vốn lưu động.
- Góp đủ vốn điều lệ theo quy định vào Công ty CP Vạn Phúc Gia

- Thông qua quyết định đầu tư dự án Trường Giang
- Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng, và Công ty CP Vạn Phúc Gia để ổn định tình hình tài chính, tập trung hoạt động chính của Công ty.
- Thông qua quyết định tạm ngừng phát hành 6 triệu cổ phần trong năm 2009 do tình hình đầu tư, thị trường chưa thuận lợi.
- Quyết định niêm yết 10.656.800 cổ phần của Công ty trên Sàn GD HOSE và thông qua hồ sơ niêm yết.
- Thông qua việc thay đổi Tổng Giám đốc điều hành và là người đại diện theo pháp luật của công ty.
- Đề xuất Đại Hội đồng cổ đông thông qua thay đổi thành viên Hội đồng quản trị.
- Ngoài ra, trong chức năng quyền hạn của mình, HĐQT cũng theo dõi chỉ đạo giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, cơ cấu tổ chức trong năm, cũng như cân đối các nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai đầu tư các dự án của Công ty sao cho đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động, đồng thời tích lũy cho việc phát triển các dự án mới.

III. Báo cáo của Ban Giám đốc

1. Báo cáo tình hình tài chính

Trong năm 2009, căn cứ chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2009 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/03/2009 thông qua. Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành triển khai thực hiện mục tiêu phương hướng đã định. Mặc dù tình hình kinh tế trong năm đặc biệt khó khăn, nhưng với sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể nhân viên công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm qua của Công ty CP Nhà Việt Nam đã đạt được những kết quả hết sức khả quan.

	Năm 2009	Năm 2008	Tỷ lệ tăng/giảm
TỔNG TÀI SẢN	500.489	492.230	1,68%
Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	490.053	461.851	6,11%
Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	10.436	30.379	-65,65%
NỢ PHẢI TRẢ	309.638	318.442	-2,76%
Nợ ngắn hạn	149.966	137.416	9,13%
Nợ dài hạn	159.672	181.026	-11,80%
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	190.851	173.788	9,82%
Vốn chủ sở hữu	106.568	106.568	0,00%
Thặng dư vốn cổ phần	61.762	61.762	0,00%
Quỹ đầu tư phát triển	228	167	36,53%
Quỹ dự phòng tài chính	144	83	73,49%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.126	5.208	324,85%
DOANH THU	109.508	36.964	196,26%
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	26.331	1.879	1.301,33%
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	21.364	1.218	1.654,02%

Các chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2008
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần):		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,27	3,36
TSLĐ - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	0,76	0,48
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,62	0,65
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,62	1,83
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,22	0,08
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,22	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	19,77%	3,30%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,33%	0,70%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,33%	0,25%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	23,94%	5,05%

Năm 2009 là năm hoạt động và phát triển tốt đối với Công ty CP Nhà Việt Nam; các chỉ tiêu về hiệu quả đầu tư đều tăng so với năm 2008. Nguyên nhân chủ yếu: công ty đã triển khai bán hết hàng cho dự án The BCR, tiến độ đầu tư xây dựng đảm bảo nên việc bàn giao nền cho khách hàng đạt đúng kế hoạch để ghi nhận doanh thu - chi phí trong năm. Vì vậy, chỉ tiêu về năng lực hoạt động thể hiện qua vòng quay hàng tồn kho cao và tăng đáng kể (từ 0,08x năm 2008 lên 0,22x năm 2009). Hàng tồn kho, nợ vay giảm trong năm 2009 cũng dẫn đến khả năng thanh toán nhanh cao và tăng so với năm 2008 (tăng từ 0,48x lên 0,76x)

- Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2009 là phần lợi nhuận của dự án The Boat Club Residences, tăng mạnh so với năm 2008. Trong khi đó, vốn điều lệ của Nhà Việt Nam không đổi và tổng tài sản trong năm 2009 tăng không đáng kể, dẫn đến chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Nhà Việt Nam tăng mạnh so với năm 2008.

- Năm 2009, tình hình tài chính Công ty CP Nhà Việt Nam đi vào ổn định, việc thanh toán sớm các khoản nợ vay làm hệ số nợ/ tổng tài sản giảm (từ 65% xuống còn 62%); và tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu cũng giảm đáng kể (giảm từ 1,83x xuống 1,62x).

- Năm 2009, các chỉ tiêu tài chính công ty đã cải thiện đáng kể khi dự án The BCR được ghi nhận doanh thu và có lợi nhuận

- Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Phương thức tăng vốn	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập 02/2002	-	Cổ đông sáng lập góp vốn	5.000.000.000
Lần 1: 12/2003	5.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu Theo BBHĐQT 02/TVĐL/HĐQT ngày 06/06/2003	10.000.000.000
Lần 2: 08/2006	10.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược Theo BBHĐQT 30/QĐ – NVN ngày 21/08/2006	20.000.000.000
Lần 3: 05/2007	50.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược Theo NQĐHCD 41/QĐ-NVN ngày 09/05/2007	70.000.000.000
Lần 4: 06/2007	7.718.000.000	Chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược và CBNV Theo NQĐHCD 01/NQ-ĐHĐCD ngày 09/06/2007	77.718.000.000
Lần 5: 05/2008	28.850.000.000	Chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược Theo NQĐHCD 01/NQ-ĐHĐCD ngày 21/04/2008	106.568.000.000

- Tổng số cổ phiếu theo từng loại

Số lượng cổ phần phổ thông đăng ký phát hành: 10.656.800

Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành: 10.656.800

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

- Cổ tức chia cho các cổ đông góp vốn

Năm 2009, Công ty dự kiến chia cổ tức cho cổ đông bằng tiền là 12% mệnh giá (tương đương 1.200 đồng/cổ phần). Tổng giá trị chi trả dự kiến là 12.788.160.000 đồng, việc chi trả sẽ thực hiện từ ngày 23/03/2010.

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty

Năm 2009 có thể xem là năm của nhiều biến động của thị trường bất động sản Việt Nam. Hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc đều gặp phải bài toán khó về huy động vốn đầu tư, dẫn đến nhiều dự án bị hủy, tình hình tài chính gặp nhiều bất lợi... Do đánh giá đúng tình hình và có nguồn vốn ổn định. Công ty CP Nhà Việt Nam đã kịp thời điều chỉnh chiến lược đầu tư phù hợp trên cơ sở đánh giá lại phân khúc thị trường, tập trung đầu tư dự án trọng tâm, ngừng đầu tư tài chính và hạn chế những hoạt động đầu tư khác chưa cần thiết... do đó sự suy thoái của thị trường trong thời gian qua không ảnh hưởng lớn đến hoạt động đầu tư của Nhà Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh và Marketing của công ty trong năm 2009 thành công, đã hoàn thành kế hoạch bán hàng, thu tiền; phản ánh kịp thời thông tin và nhu cầu thị trường. Tổ chức thành công các hội nghị, sự kiện giúp Thương hiệu Nhà Việt Nam ngày càng có uy tín trên thị trường bất động sản TP.HCM.

Tình hình tài chính của công ty đã được ổn định trong ngắn và trung hạn, thu xếp thanh toán trước hạn các khoản nợ vay, kiểm soát tốt chi phí. Hoạt động xây dựng, đầu tư, thiết kế của công ty tuy gặp nhiều khó khăn nhưng vẫn hoàn thành các mục tiêu quan trọng. Công ty đã hoàn thành đúng như cam kết về việc thi công đường Tam Đa, xây cổng chào tại dự án Trường Thạnh và trồng thêm nhiều cây xanh làm tăng vẻ đẹp của dự án. Các công tác về thủ tục đầu tư dự án cũng đạt được nhiều kết quả tốt như gia hạn được chủ trương đầu tư dự án Long Phước, trình duyệt lại 1/500 dự án The BCR, đấu nối nước sạch vào dự án Trường Thạnh 1, nhận thêm 9 sổ đỏ, Các phòng ban công ty đã biết phối hợp công tác để đạt mục tiêu chung, tạo thành một đội ngũ nhân viên đoàn kết, hợp tác. Hầu hết cán bộ CNV đều an tâm và tin tưởng vào sự phát triển của công ty.

Công ty cũng đã hoàn thành các thủ tục để đăng ký niêm yết trên Sàn Chứng khoán Tp.HCM vào tháng 12 năm 2009.

Tuy nhiên, công ty còn một số điểm cần cải thiện như công tác đối ngoại còn yếu, công tác thiết kế còn chậm làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng, do công ty lựa chọn thiết kế những hướng đi rất mới như nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng, chuyển thiết kế dự án Trường Giang từ chung cư thành biệt thự và chuyển một phần khu chung cư The BCR thành khu biệt thự VIP...

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được

- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Để đạt được thành công trong năm 2009, HĐQT và Ban giám đốc nhận thức rõ vai trò và trách nhiệm của mình đối với Công ty và Cổ đông, quyết tâm thực hiện nhiệm vụ chiến lược đề ra: phát huy tối đa năng lực của mỗi thành viên trong Công ty, không ngừng cải tiến bộ máy quản lý để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thương trường. Cụ thể trong năm qua Công ty thành lập thêm các Bộ phận mới và tái cơ cấu tổ chức một số bộ phận chuyên môn như:

- Thành lập Phòng Thiết kế:

Chuyên quản lý các thiết kế các dự án từ thiết kế tổng mặt bằng, thiết kế quy hoạch chi tiết, các mẫu nhà Biệt thự, nhà phố; lập phối cảnh quy hoạch 1/500; làm việc với các công ty thiết kế nước ngoài...

- Thành lập Sàn giao dịch bất động sản:

Với mục tiêu đẩy mạnh bán hàng và thực hiện tư vấn môi giới sản phẩm dự án của công ty, ngoài ra còn thực hiện giới thiệu môi giới, tư vấn các dự án khác.

- Tiếp tục tái cơ cấu tổ chức bộ phận khác như thành lập thêm Tổ tài chính từ Phòng Tài chính Kế Toán

Cùng với việc xây dựng đội ngũ CBNV chuyên nghiệp, sự liên tục cải tiến bộ máy tổ chức đã mang lại cho công ty một diện mạo mới, tạo nên nét đột phá mang tính chất riêng cho những công trình mang thương hiệu Nhà Việt Nam và không ngừng nâng cao tầm hoạt động của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2010.

4.1 Dự báo tình hình

Năm 2010, tình hình kinh tế thế giới cũng như của Việt Nam sẽ tiếp tục khó khăn; đặc biệt ngành tài chính, ngành địa ốc sẽ tiếp tục đứng trước những thách thức to lớn. Theo dự đoán của các chuyên gia trong ngành đầu tư bất động sản, năm 2010 giá nhà đất cũng như thị trường tiêu thụ vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục mạnh mẽ. Do vậy, không nằm ngoài tình hình khó khăn chung nên năm 2010 sẽ tiếp tục là một năm đầy thử thách đối với tình hình tài chính và kinh doanh của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam.

Tuy nhiên nhờ có sự chuẩn bị chu đáo từ năm 2009 về nhân lực và nguồn lực tài chính, trong năm 2010, Công ty Nhà Việt Nam sẽ tiếp tục triển khai dự án The BCR theo đúng tiến độ kế hoạch; đồng thời tích cực thực hiện các thủ tục pháp lý đối với dự án Trường Giang nhằm chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để khi tình hình thị trường địa ốc khả quan thì triển khai dự án để có thể đưa vào kinh doanh sớm...

4.2 Chỉ tiêu Kinh doanh

- Chỉ tiêu bán hàng:
 - Quý 3/2010, bán 11 lô VIP dự án The BCR: doanh số từ 95 tỷ trở lên, thu tiền đạt 90% theo tiến độ của hợp đồng.
 - Nền dự trữ: bán 5/11 nền dự án The BCR.
 - Dịch vụ môi giới: doanh số đạt 6 tỷ
- Thu tiền bán hàng:

The BCR: các đợt 2, 3, 4, 5... theo hợp đồng	117.840 triệu đồng
The BCR: Thuế VAT	17.475 triệu đồng
Trường Thành 1: Thuế VAT	296 triệu đồng
Trường Thành 1: Nợ khó đòi, 5% còn lại	103 triệu đồng
Tổng cộng: 135.714 triệu đồng	
- Trường Giang: bán 50% số lượng nền và thu tiền tương ứng.
- Thúc đẩy khách hàng Trường Thành 1 xây dựng 50 căn nhà.

4.3 Chỉ tiêu đầu tư:

Dự án The BCR:

Hoàn thành đầu tư hạ tầng trong năm 2010, tổng chi phí triển khai thi công dự kiến 75.900 triệu đồng.

Dự án Trường Giang:

- Quý 2/2010 hoàn thành công tác thiết kế.
- Quý 3/2010 hoàn thành công tác duyệt 1/500, Thiết kế cơ sở, phê duyệt và giao đất.
- Quý 4/2010 bán hàng

Dự án Long Phước

- Quý 1/2010 thông qua nhiệm vụ thiết kế.
- Quý 2/2010 hoàn thành công tác duyệt 1/500
- Quý 3/2010 lập thủ tục xin giao đất

2 khu chung cư Condo I & II The BCR

- Quý 3/2010 hoàn thành công tác thiết kế
- Quý 4/2010 có giấy phép xây dựng

Xây dựng khu TTTM TT1 tạm (diện tích 1.200m²) khởi công 01/10/2010

Chia làm 3 khu vực: Văn phòng BQLDA (200m²), khu vực tạp hóa, cà phê, cơm (200m²), khu trưng bày showroom VLXD (800m²)

4.4 Chỉ tiêu tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2010	
	Triệu đồng	% tăng thêm so với 2009
Vốn điều lệ sau khi phát hành 6 triệu cổ phần mới	166.568	56%
Doanh thu thuần	203.050	36,44%
Lợi nhuận sau thuế	51.301	158,23%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24,77%	89%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	30,20%	65%
Cổ tức/ vốn điều lệ	15%	

- Cổ tức dự kiến chia cho cổ đông kết thúc năm 2010 là 15%
- Trích quỹ năm 2010
 - Trích Quỹ phúc lợi 2%:
 - Trích Quỹ khen thưởng 8%:
- Cuối tháng 03/2010: niêm yết cổ phiếu lên sàn HOSE
- Đầu quý II/2010: tìm và chào bán cho cổ đông chiến lược 6 triệu cổ phần mới nhằm tạo thêm vốn triển khai đầu tư dự án.
- Phát hành 120 tỷ trái phiếu đầu tư cho một dự án mới

4.5 Biện pháp thực hiện

- Đối với hoạt động đầu tư:

Đẩy nhanh tiến độ thi công cơ sở hạ tầng dự án The BCR, triển khai thiết kế khu chung cư, phân đấu hoàn tất giấy phép xây dựng trong quý 4/2010; hoàn tất các thủ tục pháp lý cho dự án Trường Giang trước quý 3/2010 để có thể triển khai xây dựng trong quý 4/2010; nghiên cứu tìm kiếm các cơ hội mua/ bán dự án địa ốc hoặc hợp tác đầu tư.

- Đối với hoạt động kinh doanh:

- Phát triển khách hàng mới
- Chăm sóc khách hàng cũ
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác marketing bao gồm các chiến dịch quảng cáo tiếp thị, quảng bá thương hiệu và sản phẩm
- Tích cực tìm kiếm đối tác liên doanh liên kết đầu tư dự án của Công ty hay của đối tác
- Phát hiện kịp thời cơ hội kinh doanh.

- Đối với công tác tổ chức - nhân sự:

Sắp xếp bộ máy, nâng cao năng lực công ty; đào tạo, sàng lọc, tuyển chọn nhân viên và nâng cấp môi trường làm việc; Nâng cấp phê duyệt tất cả các quy trình quản lý; Cập nhật nội dung, phân công, phân nhiệm, mô tả công việc cho tất cả các vị trí điển hình, Xây dựng sơ đồ tổ chức kế thừa và quy hoạch nguồn nhân lực; Ứng dụng công nghệ thông tin trong truyền thông nội bộ tiến tới e-office; Quỹ lương toàn năm 2010 tăng 20% so với năm 2009; đưa ra chính sách khen thưởng hiệu quả.

IV. Báo cáo tài chính



Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3,
140 Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT : 84.8. 3827 5026
Fax: 84.8. 3827 5027
www.horwathdtl.com
dtlco@horwathdtl.com.vn

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 31 tháng 12 năm 2009, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh đính kèm 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). 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 2009 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 và chế độ kế toán Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2010

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



TĂNG QUỐC THẮNG
Chứng chỉ KTV Đ.0075/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

LỘ NGUYỄN THÚY PHƯỢNG
Chứng chỉ KTV 1191/KTV

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		490.053.327.401	461.851.310.082
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	32.823.567.149	22.788.343.660
1. Tiền	111		2.323.567.149	22.788.343.660
2. Các khoản tương đương tiền	112		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 đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu	130	5.2	73.841.739.142	38.352.282.213
1. Phải thu khách hàng	131		66.113.179.376	932.055.857
2. Trả trước cho người bán	132		6.724.051.724	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		1.004.508.042	2.011.408.300
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	376.144.095.141	395.289.095.377
1. Hàng tồn kho	141		376.144.095.141	395.289.095.377
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.243.925.969	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		-	27.470.679
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	7.243.925.969	5.344.318.153

*(Phần tiếp theo ở trang 6)**Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính*

5

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.435.435.779	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		2.874.160.158	1.986.077.447
1. TSCĐ hữu hình	221	5.5	2.865.735.155	1.966.419.112
- Nguyên giá	222		4.186.112.033	3.063.311.086
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.320.376.878)	(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		8.425.003	19.658.335
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(25.274.997)	(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		-	21.331.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	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		7.561.275.621	7.061.719.175
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	7.458.243.621	7.061.719.175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		103.032.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		500.488.763.180	492.230.106.704

(Phần tiếp theo ở trang 7)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		309.638.179.908	318.442.408.888
I. Nợ ngắn hạn	310		149.966.306.314	137.416.004.702
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.7	50.840.000.000	60.615.296.860
2. Phải trả người bán	312	5.8	851.522.133	10.809.962.159
3. Người mua trả tiền trước	313	5.8	93.381.760.043	35.191.176.743
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.9	4.197.926.809	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	5.10	695.097.329	30.739.372.276
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		159.671.873.594	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		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.11	159.510.607.000	178.200.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	5.12	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	5.13	190.850.583.272	173.787.697.816
I. Vốn chủ sở hữu	410		190.828.159.820	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		22.126.227.186	5.207.612.086
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		22.423.452	-
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		22.423.452	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		500.488.763.180	492.230.106.704

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

7

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

Ngày 31 tháng 12 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		-	-

Ngày 10 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐỨC KHIÊM

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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

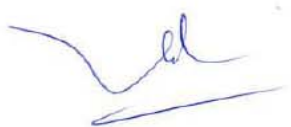
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		109.507.969.676	36.963.682.623
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	109.507.969.676	36.963.682.623
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	63.677.608.369	24.452.756.649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.830.361.307	12.510.925.974
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	45.959.025.700	2.578.698.269
7. Chi phí tài chính	22	6.4	49.709.472.800	496.137.385
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		470.889.783	1.068.053.844
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		15.390.781.237	11.659.130.506
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.218.243.187	1.866.302.508
11. Thu nhập khác	31		161.115.000	24.579.202
12. Chi phí khác	32		48.247.475	12.012.325
13. Lợi nhuận khác	40		112.867.525	12.566.877
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.331.110.712	1.878.869.385
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.5	7.632.142.848	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.6	(2.665.137.592)	660.400.343
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.364.105.456	1.218.469.042
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.13	2.005	125

Ngày 10 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

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 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được 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		26.331.110.712	1.878.869.385
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		572.450.586	503.052.266
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	17.765.475
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		2.676.369.775	(1.226.555.944)
Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.579.931.073	1.173.131.182
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(37.358.594.066)	3.859.178.351
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		47.434.457.446	(158.410.327.293)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		18.638.381.433	60.649.069.095
(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)				
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(346.724.446)	(435.942.101)
Tiền lãi vay đã trả	13		(28.289.457.210)	(37.364.332.540)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.944.925.809)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	16.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(144.532.000)	(65.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		25.568.536.421	(130.578.223.306)
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		(1.508.780.772)	(877.725.836)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		50.000.000	9.870.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(4.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	4.400.000.000
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		44.272.207.070	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.680.670.630	1.228.698.269
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.194.096.928	(220.157.567)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính

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 2009

Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được 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		-	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		189.958.936.500	209.276.367.385
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(218.423.626.360)	(156.488.836.000)
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		(32.727.409.860)	139.337.531.385
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		10.035.223.489	8.539.150.512
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		32.823.567.149	22.788.343.660

Ngày 10 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

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 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 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.

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 sản 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 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.

- 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm

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 năm, 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 năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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 năm, 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 năm và các ước tính dựa vào thống kê kinh nghiệm.
- Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, Công ty và các nhân viên phải đóng góp vào quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

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 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 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

- 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 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 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 năm	Đầu năm
Tiền mặt	340.148.433	277.532.903
Tiền gửi ngân hàng	1.983.418.716	22.510.810.757
Các khoản tương đương tiền	30.500.000.000	-
Tổng cộng	32.823.567.149	22.788.343.660

5.2. Các khoản phải thu ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	66.113.179.376	932.055.857
Trả trước cho người bán	6.724.051.724	35.408.818.056
Các khoản phải thu khác	1.004.508.042	2.011.408.300
Cộng các khoản phải thu ngắn hạn	73.841.739.142	38.352.282.213
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần của các khoản phải thu	73.841.739.142	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 Công ty CP Phú Mỹ Thuận vay.

5.3. Hàng tồn kho

	Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	376.144.095.141	395.289.095.377
Cộng giá gốc hàng tồn kho	376.144.095.141	395.289.095.377
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	376.144.095.141	395.289.095.377

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 2009

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

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	7.240.925.969	5.344.318.153
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	-
Tổng cộng	7.243.925.969	5.344.318.153

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	353.818.475	2.237.428.566	456.464.045	15.600.000	3.063.311.086
Mua trong năm	-	1.409.172.381	72.008.391	27.600.000	1.508.780.772
Thanh lý, nhượng bán	-	(385.979.825)	-	-	(385.979.825)
Số dư cuối năm	353.818.475	3.260.621.122	528.472.436	43.200.000	4.186.112.033
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	68.849.100	383.365.450	100.736.040	8.266.664	561.217.254
Thanh lý, nhượng bán	-	(337.732.350)	-	-	(337.732.350)
Số dư cuối năm	195.804.097	716.199.691	391.873.093	16.499.997	1.320.376.878
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	158.014.378	2.544.421.431	136.599.343	26.700.003	2.865.735.155

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 2009

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	84.117.553	478.860.106
Chi phí sửa chữa	31.274.967	78.270.901
Chi phí dự án mới	430.050.000	430.050.000
Chi phí hội nghị khách hàng	122.169.387	331.602.620
Chi phí tư vấn niêm yết	100.000.000	100.000.000
Chi phí trả trước dự án	6.690.631.714	5.642.935.548
Tổng cộng	7.458.243.621	7.061.719.175

5.7. Vay ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng	50.000.000.000	31.038.652.860
Vay cá nhân	840.000.000	29.576.644.000
Tổng cộng	50.840.000.000	60.615.296.860

Vay ngân hàng là khoản vay tín chấp Ngân hàng Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn VN – Chi nhánh Quận 7 theo Hợp đồng tín dụng số 6170LAV200900284, 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.

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

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả người bán	851.522.133	10.809.962.159
Người mua trả tiền trước	93.381.760.043	35.191.176.743
Tổng cộng	94.233.282.176	46.001.138.902

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.

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 2009

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

5.9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	496.252.949	12.534.064
Thuế thu nhập cá nhân	41.927.500	47.662.600
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.659.746.360	-
Tổng cộng	4.197.926.809	60.196.664

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

	Cuối năm	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	-	29.720.000.000
Thuế GTGT đầu ra tạm tính	455.097.329	774.359.968
Tổng cộng	695.097.329	30.739.372.276

5.11. Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay Ngân hàng	130.000.000.000	140.600.000.000
Vay cá nhân	29.510.607.000	37.600.000.000
Tổng cộng	159.510.607.000	178.200.000.000

Vay ngân hàng là 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 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 130.000.000.000 đồng.

5.12. 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

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 2009
Đơn vị tính là Đồng Việt Nam trừ trường hợp được ghi chú khác.

5.13. Vốn chủ sở hữu

5.13.1. 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 năm	28.850.000.000	57.700.000.000	-	-	-	-	86.550.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.218.469.042	-	-	-	1.218.469.042
Giảm vốn trong năm	-	-	(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 năm	-	-	21.364.105.456	-	-	-	21.364.105.456
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)
Chi từ quỹ	-	-	-	-	-	(38.500.000)	(38.500.000)
Số dư cuối năm	106.568.000.000	61.762.000.000	22.126.227.186	227.647.273	144.285.361	22.423.452	190.850.583.272

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 2009

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	31/12/2009
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

	Cuối năm	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		

5.13.4. Lãi cơ bản trên cổ phần

	Năm nay	Năm trước
Lãi/Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	21.364.105.456	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)	2.005	128

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 2009

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

5.13.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	5.207.612.086	4.044.492.044
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	21.370.668.229	1.218.469.042
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	22.132.789.959	5.207.612.086

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 hoạt động kinh doanh, đầu tư	109.398.429.537	36.450.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.540.139	513.682.623
Tổng cộng	109.507.969.676	36.963.682.623

6.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh, đầu tư	63.677.608.369	24.452.756.649
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
Tổng cộng	63.677.608.369	24.452.756.649

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	1.575.310.630	921.059.269
Lãi cho vay	105.360.000	307.639.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.148.000	1.350.000.000
Tổng cộng	45.959.025.700	2.578.698.269

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 2009

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

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	1.078.472.800	496.137.385
Tổng cộng	49.709.472.800	496.137.385

6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	26.331.110.712	1.878.869.385
Điều chỉnh tăng lợi nhuận tính thuế đối với các chi phí không được khấu trừ	4.271.715.699	1.691.019.350
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	-
Điều chỉnh giảm lợi nhuận tính thuế do chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	(7.840.946.250)
Lỗi lũy kế được chuyển	(6.704.690.065)	(4.782.500.617)
Tổng thu nhập chịu thuế	43.612.244.847	(9.053.558.132)
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành với thuế suất là 25%	10.903.061.212	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (30%) theo Thông tư 03/2009/TT-BTC	(3.270.918.364)	-
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	7.632.142.848	-

6.6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	892.472.184
Chi phí thuế hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế hoãn lại TNDN phải trả	(2.665.137.592)	(232.071.840)
Tổng cộng	(2.665.137.592)	660.400.343

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 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:

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

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

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

9. Phê duyệt phát hành báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và phát hành vào ngày 10 tháng 02 năm 2010.

Ngày 10 tháng 02 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH THẢO

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN ĐỨC KHIÊM

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2005.
- Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ, trách nhiệm và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định Điều lệ Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam.

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2009 và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam như sau:

I. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
THU NHẬP	155.628
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	109.508
Doanh thu hoạt động tài chính	45.959
Thu nhập khác	161
CHI PHÍ	129.297
Giá vốn hàng bán	63.678
Chi phí bán hàng	471
Chi phí tài chính	49.709
Chi phí quản lý	15.391
Chi phí khác	48
TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	26.331
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	4.967
TỔNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ	21.364

(*) Số tiền thuế thu nhập doanh nghiệp do công ty tự kê khai và hạch toán, chưa được kiểm tra quyết toán bởi cơ quan thuế

II. Tình hình tài chính của công ty tài thời điểm 31/12/2009:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
TÀI SẢN	500.488
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	32.824
2. Các khoản phải thu	73.842
3. Hàng tồn kho	376.144
4. Tài sản ngắn hạn khác	7.243
5. Tài sản cố định	2.874
6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0
7. Tài sản dài hạn khác	7.561
NGUỒN VỐN	500.488
1. Vay và nợ ngắn hạn	50.840
2. Phải trả người bán	851
3. Người mua trả tiền trước	93.382
4. Các khoản phải trả khác	4.893
5. Vay dài hạn	159.511
6. Thuế thu nhập hoãn lại	161
7. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	106.568
8. Thặng dư vốn cổ phần	61.762
9. Quỹ đầu tư phát triển	228
10. Quỹ dự phòng tài chính	144
11. Lợi nhuận chưa phân phối	22.126

III. Nhận xét đánh giá công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban Giám Đốc

Ban kiểm soát xác nhận thông tin, số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam năm 2009 theo Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã phản ánh trung thực toàn bộ hoạt động kinh doanh của công ty tại thời điểm báo cáo.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty đã quản lý, chỉ đạo hoạt động của công ty theo đúng pháp luật, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty, đã nỗ lực triển khai, hỗ trợ thực hiện, giám sát hoạt động của tất cả các phòng ban toàn công ty trong việc thực hiện mục tiêu năm 2009 theo kế hoạch đề ra.

Năm 2009 Công ty CP Nhà Việt Nam đã đạt những thành công đáng kể, tạo vị thế và động lực phát triển cho công ty trong năm 2010. Hoạt động kinh doanh công ty đã hoàn thành chỉ tiêu bán hàng và thu tiền theo kế hoạch đề ra, thúc đẩy khách hàng xây dựng nhà, triển khai hoạt động sàn giao dịch bất động sản... Đặc biệt là lợi nhuận sau thuế của công ty tăng gấp 6 lần so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra, và công ty cũng đã nộp hồ sơ niêm yết cổ phiếu công ty trên Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM và đã được chấp thuận về nguyên tắc.

IV. Kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2009:

Ban kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và thống nhất xác nhận kết quả cụ thể như sau:

- Việc tính toán, ghi chép các số liệu trong báo cáo phản ánh trung thực đúng chế độ, nguyên tắc trong phạm vi lập, ghi chép, luân chuyển, sử dụng, lưu trữ và bảo quản chứng từ, đảm bảo tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ.
- Các Báo cáo tài chính năm 2009 của công ty được lập đúng theo biểu mẫu ban hành kèm theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ban hành ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ tài chính.
- Xét trên mọi phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/09 đến 31/12/2009, phù hợp với các quy định và chuẩn mực của hệ thống kế toán hiện hành.

V. Công tác kiểm tra giám sát của Ban Kiểm Soát:

Căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009, Ban kiểm soát đã phối hợp với Bộ phận Tài chính và 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 việc thực hiện chỉ tiêu kinh tế hàng tháng, quý và cả năm.
- Kiểm kê quỹ: trong năm 2009 đã thực hiện kiểm kê định kỳ hàng tháng và thực hiện kiểm kê quỹ hàng ngày.
- 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 31/12/2009.
- 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.

VI. Kiến nghị:

Năm 2010 để đáp ứng mục tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc cần có các phương án tìm kiếm cổ đông chiến lược để phát hành thêm cổ phần mới nhằm tạo thêm vốn triển khai đầu tư dự án .

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán DTL

Địa chỉ: 140 Nguyễn Văn Thủ, P.Đa Kao, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3827 5026 Fax: (84.8) 3827 5027

Email: dtlco@horwathdtl.com.vn Website: www.horwathdtl.com

- Ý kiến kiểm toán độc lập

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 2009 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 và chế độ kế toán Việt Nam.

- Các nhận xét đặc biệt.

Không có

2. Kiểm toán nội bộ

- Ý kiến kiểm toán nội bộ

Căn cứ vào 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. Theo ý kiến của chúng tôi; các số liệu tài chính, kế toán đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, các mặt hoạt động của Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định, chính sách, kế hoạch đã đưa ra trong năm 2009, và đảm bảo tuân thủ theo đúng luật pháp.

- Các nhận xét đặc biệt

Không có

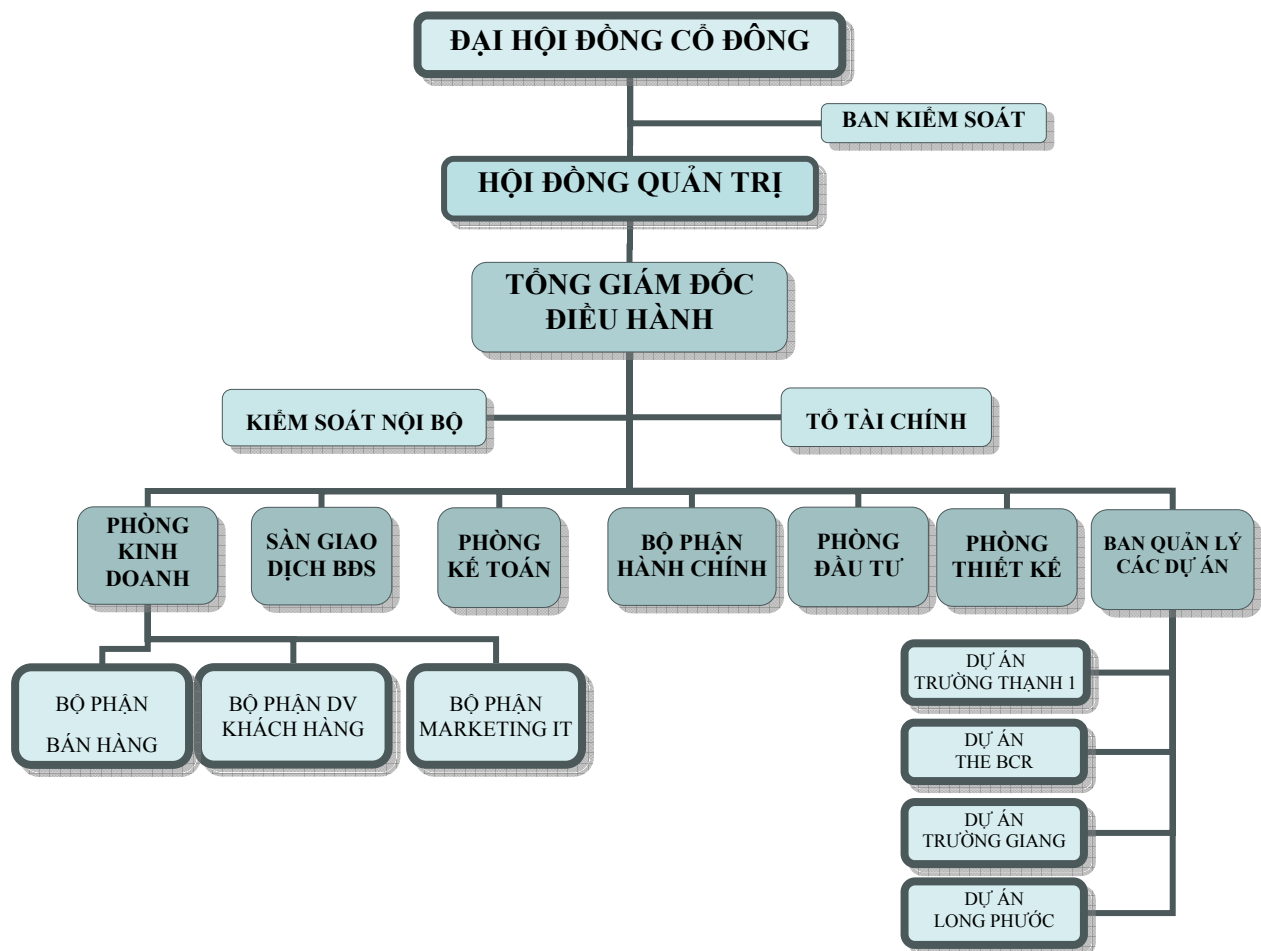
VI. Các công ty có liên quan

- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan

Trong các tháng đầu năm 2009, Công ty vẫn còn đầu tư vào Công ty Cổ phần Vạn Phúc Gia, và Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng. Tuy nhiên, Công ty đã thu hồi toàn bộ các khoản đầu tư trên và đã thu đầy đủ tiền trong năm quý III, IV năm 2009 nhằm đảm bảo cho dòng tiền hoạt động của công ty trong năm 2009 và những năm tiếp theo được ổn định, tránh việc đầu tư dàn trải, thiếu trọng tâm và không hiệu quả.

VII. Tổ chức và nhân sự

- Cơ cấu tổ chức của công ty



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

Hội đồng quản trị

1. Ông TRẦN VĂN THÀNH - Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh: 31/07/1958

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

Địa chỉ thường trú: 39 Đỗ Ngọc Thanh, 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 - nay: Phó chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng

- Từ 2007 - T11/2009: Chủ tịch HĐQT & Tổng Giám Đốc Công ty CP Nhà Việt Nam

- Từ T11/2009 - nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tư vấn chiến lược Công ty CP Nhà Việt Nam

2. Ông TRẦN ĐỨC KHIÊM – Phó Chủ tịch HĐQT

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

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 nay : Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

3. Bà TRẦN ANH THI – Thành viên

Ngày sinh: 16/10/1985

Số CMND: 023832741 Ngày cấp: 03/10/2000 Nơi cấp: CA TPHCM

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

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành quản trị kinh doanh và quản trị khách sạn du lịch (Hotel Institute Montreux, Switserland)

Quá trình công tác:

- Từ 2007 – nay: Công ty CP Vạn Phát Hưng , thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Nhà Việt Nam.

4. Ông QUÁCH TUẤN HẢI – Thành viên

Ngày sinh: 01/10/1965

CMND: 021591925 ngày cấp: 13/03/2002 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 915 Lò Gốm, Phường 5, Q6, TPHCM

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kinh doanh

Quá trình công tác:

- 1982-2001 : Kinh doanh vải chợ Soái Kinh Lâm, Q.5

- 2002 - 2006 : Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Nhà Việt Nam
- 2006 - nay : Thành Viên Hội Đồng Quản Trị, Giám đốc Kinh doanh Công Ty CP Nhà Việt Nam

5. Ông TRƯƠNG KÍNH ĐÌNH – Thành viên

Ngày sinh: 30/10/1955

CMND: 020345458 ngày cấp: 23/05/1995 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 120 Lạc Long Quân, Quận 11, 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 đến 2001: tự doanh
- Từ 10/2001 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vạn Hưng Phú, thành viên HĐQT Công ty CP Nhà Việt Nam

6. Ông ĐỖ VIỆT DÂN – Thành viên

Ngày sinh: 02/02/1957

CMND: 020577839 ngày cấp: 04/06/2009 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 101/74 đường Gò Dầu, P.Tân Quý, Q.Tân Phú, TPHCM

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Bác sĩ, Quản trị Kinh doanh Quá trình công tác:

- Từ 1979 đến 1996: Giáo viên trường Trung học Quân y 2; Phó Chủ nhiệm khoa Y học cơ sở
- Từ 1997 đến 2008: Phó Chủ nhiệm khoa ngoại II Bệnh viện 7A; Chủ nhiệm khoa ngoại Bệnh viện Quân dân Miền đông.
- Từ 2009 đến nay: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Nhà Việt Nam

7. Ông NGUYỄN QUỐC ÂN – Thành viên

Ngày sinh: 30/11/1983

CMND: 321137802 ngày cấp: 09/09/1999 nơi cấp: CA Tp.Bến Tre

Địa chỉ thường trú: 18 đường 3/2, phường 3, Tp. Bến Tre, tỉnh Bến Tre

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 Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 2005 đến tháng 04/2007: Kiểm toán viên – Công ty Kiểm toán AASC
- Từ tháng 05/2007 đến nay: Chuyên viên Tài chính, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

Ban Tổng giám đốc

1. Ông TRẦN ĐỨC KHIÊM – Tổng Giám Đốc

Lý lịch trình bày trong danh sách HĐQT ở trên.

Kế toán trưởng

Họ và tên: NGUYỄN THỊ THANH THẢO

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, Phường 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 2009: Kế toán Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

- Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm

Căn cứ theo Quyết định số 123/QĐ-NS ngày 12/11/2009, bổ nhiệm ông Trần Đức Khiêm làm Tổng Giám đốc thay thế cho ông Trần Văn Thành và là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- Quyền lợi của Ban Giám đốc: Tiền lương, thưởng của Ban Giám đốc và các quyền lợi khác của Ban Giám đốc

Thù lao Hội đồng quản trị và Thu nhập của Ban Giám đốc:

Thù lao Hội đồng quản trị	35.000.000
Lương Tổng Giám đốc	264.000.000

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động

Số lượng người lao động trong công ty hiện nay là 92 người

Trình độ học vấn	Số lao động	Tỷ lệ
Đại học	23	25%
Cao đẳng	02	2,18%
Trung cấp	05	5,43%
Phổ thông (công nhân)	62	67,39%
Tổng cộng	92	100%
Trực tiếp	83	90,22%
Gián tiếp	9	9,78%
Tổng cộng	92	100%

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.

- Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.

- 1) Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/12/2009, Đại hội đồng cổ đông chấp thuận cho 3 thành viên HĐQT cũ từ nhiệm gồm bà Giao Thị Yến, ông Wong Horng Yit và ông Lê Việt Tùng. Đại hội cũng nhất trí chấp thuận bổ nhiệm 3 thành viên HĐQT mới, gồm:
 - Bà Trần Anh Thi
CMND số: 023832741 cấp ngày 3/10/2000 tại Công an Tp.HCM
 - Ông Đỗ Việt Dân
CMND số: 020577839 cấp ngày 4/6/2009 tại Công an Tp.HCM
 - Ông Nguyễn Quốc Ân
CMND số: 321137802 cấp ngày 9/9/1999 tại Công an Bến Tre.
- 2) Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-NS ngày 20/01/2009 bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thanh Thảo giữ chức vụ Kế toán trưởng thay cho bà Trà Thanh Trà đã có đơn từ nhiệm.
- 3) Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/02/2009 chấp thuận cho bà Nguyễn Thị Thanh Thảo từ nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát, Đại Hội đồng cổ đông cũng nhất trí chấp thuận cho bà Phạm Thị Kim Dung làm thành viên Ban Kiểm soát.

VIII. Thông tin cổ đông và Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát

STT	Tên	Năm sinh	Chức danh
I. Hội đồng Quản trị			
1	Trần Văn Thành	31/07/1958	Chủ tịch
2	Trần Đức Khiêm	05/10/1983	Phó chủ tịch
3	Trần Anh Thi	16/10/1985	Thành viên
4	Quách Tuấn Hải	01/10/1965	Thành viên
5	Trương Kính Đình	30/10/1955	Thành viên
6	Đỗ Việt Dân	02/02/1957	Thành viên
7	Nguyễn Quốc Ân	30/11/1983	Thành viên
II. Ban Kiểm soát			
1	Phạm Thị Kim Dung	16/03/1958	Trưởng Ban
2	Phạm Minh Đức	04/02/1959	Thành viên
3	Vũ Anh Quân	28/11/1982	Thành viên

- Hoạt động của HĐQT

Từ Đại hội cổ đông thường niên năm 2009, Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 cuộc họp. Ban hành các Nghị quyết, quyết định để chỉ đạo thực hiện các vấn đề sau:

- Vay vốn Ngân hàng để đầu tư các dự án của công ty và bổ sung vốn lưu động.
- Góp đủ vốn điều lệ theo quy định vào Công ty CP Vạn Phúc Gia
- Thông qua quyết định đầu tư dự án Trường Giang
- Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng, và Công ty CP Vạn Phúc Gia để ổn định tình hình tài chính, tập trung vào lĩnh vực hoạt động chính của Công ty.
- Thông qua quyết định tạm ngừng phát hành 6 triệu cổ phần trong năm 2009 do tình hình đầu tư, thị trường chưa thuận lợi.
- Quyết định niêm yết 10.656.800 cổ phần của Công ty trên Sàn GD HOSE và thông qua hồ sơ niêm yết.
- Ngoài ra, trong chức năng quyền hạn của mình, HĐQT cũng theo dõi chỉ đạo sát sao Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh trong năm, cũng như cân đối các nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai đầu tư các dự án của Công ty sao cho đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động, đồng thời tích lũy cho việc phát triển các dự án mới.

- Hoạt động của Ban kiểm soát

Căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2009, Ban kiểm soát đã phối hợp với Ban Tài chính và 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 việc thực hiện chỉ tiêu kinh tế hàng tháng, quý và cả năm.

- Kiểm kê quỹ: trong năm 2009 đã thực hiện kiểm kê định kỳ hàng tháng và thực hiện kiểm kê quỹ hàng ngày.
 - 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 31/12/2009.
 - 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.
- Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động 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.

- Số lượng thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Các thành viên đã đạt được 8 chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của thành viên HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (<i>mua, bán, chuyển đổi, thưởng...</i>)
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Văn Thành	706.000	7%	700.000	7%	Bán
2	Trần Đức Khiêm	1.450.500	14%	2.189.250	21%	Mua
3	Lê Việt Tùng	1.000.000	9%	0	0%	Bán
4	Trương Kính Đình	2.300.000	22%	300.000	3%	Bán
5	Quách Tuấn Hải	280.000	3%	280.000	3%	
6	Giao Thị Yến	0	0%	0	0%	
7	Wong Horng Yit	585.000	5%	0	0%	Bán
8	Trần Anh Thi	0	0%	1.174.250	11%	Mua
9	Đỗ Việt Dân	0	0%	174.200	2%	Mua
10	Nguyễn Quốc Ân	0	0%	0	0%	

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

2.1. Cổ đông Nhà nước

Không có

2.2. Cổ đông sáng lập

ST T	Tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Quách Thị Tú Anh	39 Đỗ Ngọc Thanh, P.14, Q.5	2.775.000	26,04%
2	Quách Tuấn Hải	915 Lò Gốm, P.5, Q.6	280.000	2,63%
3	Lý Mỹ Trang	160/5 Cô Giang, P.Cô Giang, Q.1	110.000	1,03%
	Tổng cộng		3.165.000	29,70%

(*): Công ty CP Nhà Việt Nam đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28/02/2002. Do đó, tính đến thời điểm hiện nay thì mọi điều kiện chuyển nhượng áp dụng đối với cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

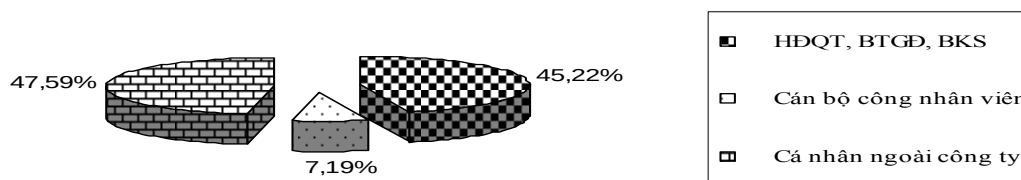
2.3. Cổ đông nước ngoài

Không có

2.4. Cơ cấu cổ đông

Danh mục	Cổ đông trong nước		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng số vốn thực góp	10.656.800	106.568.000.000	100,00%
1. Cổ đông Nhà nước	-	-	
2. Cổ đông nội bộ	4.819.100	48.191.000.000	45,22%
Hội đồng Quản trị	4.817.700	48.177.000.000	45,21%
Ban Tổng Giám đốc (*)	2.189.250	21.892.500.000	20,54%
Ban Kiểm soát	1.400	14.000.000	0,01%
Kế toán trưởng	-	-	0,00%
3. Cổ đông trong Công ty	766.000	7.660.000.000	7,19%
Cổ phiếu quỹ	-	-	
Cán bộ công nhân viên	766.000	7.660.000.000	7,19%
4. Cổ đông ngoài công ty	5.071.700	50.717.000.000	47,59%
Cá nhân	5.071.700	50.717.000.000	47,59%
Tổ chức	-	-	0,00%

(*) Thành viên Ban Tổng Giám đốc cũng là thành viên Hội đồng Quản trị



MỤC LỤC

--- ❧ ---

I. Lịch sử hoạt động của Công ty	2
1. Những sự kiện quan trọng	2
2. Quá trình phát triển	2
3. Định hướng phát triển	4
II. Báo cáo của Hội đồng quản trị	5
1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm	5
2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch	5
3. Những thay đổi chủ yếu trong năm	5
4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai	6
5. Công tác quản trị của Hội đồng quản trị	6
III. Báo cáo của Ban Giám đốc	8
1. Báo cáo tình hình tài chính	8
2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	10
3. Những tiến bộ công ty đã đạt được	11
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2010	11
IV. Báo cáo tài chính	14
- BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	15
- BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	19
- BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	20
- THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	22
- BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	36
V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán	39
1. Kiểm toán độc lập	39
2. Kiểm toán nội bộ	39
VI. Các công ty có liên quan	40
VII. Tổ chức và nhân sự	40
VIII. Thông tin cổ đông và Quản trị công ty	46
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	46
2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông	47