



## CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

Năm báo cáo 2010

- 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, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84.8) 381 81 888
- Fax: (84.8) 3832 88 99
- Email: [info@housevietnam.com](mailto:info@housevietnam.com)
- Website: [www.housevietnam.com](http://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 336 cổ đông (theo danh sách chốt ngày 22/02/2011).

Từ 30/03/2010, Công ty đã đăng ký niêm yết và giao dịch lên Sàn chứng khoán TP.HCM.

#### 2. Quá trình phát triển

Qua hơn chín 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 ra 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 toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, công viên... vào 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, dự án đã đẹp, xanh hơn năm 2007...

## **Từ 2008 – 2010: 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 sản phẩm của dự án đã được bán hết.

## **Từ 2011: Định vị thương hiệu và phát triển kinh doanh mạnh, ổn định.**

Tạo ra chuỗi giá trị cạnh tranh, nâng cao chất lượng nghiệp vụ quản lý, điều hành:

- o Quy trình quản lý khoa học theo ISO 9001-2008.
- o Quy trình lựa chọn, thẩm định và phát triển dự án đầu tư.
- o Xây dựng quy trình làm việc đội nhóm,
- o Thiết lập quy trình đánh giá nhu cầu thị trường.
- o Xây dựng chuỗi nhà cung ứng chất lượng , hiệu quả.
- o Đào tạo đội ngũ nhân lực trẻ, giàu kinh nghiệm.

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 2009”.
- Bằng khen của UBND Tp.HCM với thành tích nhiều năm liền làm công tác từ thiện, xã hội.

## **3. Định hướng phát triển**

Với phương châm cung cấp cho khách hàng sản phẩm địa ốc kiến trúc mới, hiện đại – tiện nghi và hài hoà với thiên nhiên, toàn thể lãnh đạo và CB-CNV Nhà Việt Nam không ngừng học hỏi, nghiên cứu để có thể cho ra đời các dự án XANH, SẠCH, ĐẸP mang lại

cho cư dân là khách hàng của mình môi trường sống xanh mát, gần gũi với thiên nhiên, nâng cao sức khỏe,... với mức chất lượng cao.

**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 cán bộ nhân viên.

## II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

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

Năm 2010, 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 2009 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.

Trong năm 2010, HĐQT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ công ty, thể hiện cụ thể qua các nội dung như sau:

HĐQT đã tổ chức 15 phiên họp để quyết định các chủ trương, chiến lược, giải pháp đầu tư kinh doanh phù hợp với chủ trương chính sách của Nhà nước, cập nhật kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Các quyết định được HĐQT thông qua đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT. HĐQT vừa đề ra phương hướng nhiệm vụ sát sao vừa giám sát hướng dẫn Tổng Giám đốc và các cấp quản lý thực hiện công việc, kịp thời tham gia ý kiến về kinh doanh, xây dựng, chi phí,...

Năm 2010 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của công ty CP Nhà Việt Nam đó là thực hiện niêm yết thành công 10.656.800 cổ phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE) vào ngày 30/03/2010. Đây là một trong những điều kiện thuận lợi để nâng cao vị thế của Nhà Việt Nam trong thị trường bất động sản, thu hút vốn đầu tư, tạo ra giá trị gia tăng cho cổ đông, cho khách hàng, cho nhân viên và cho cộng đồng. Sau đây là các Nghị quyết ban hành thông qua các phiên họp:

#### **ĐẦU TƯ – KINH DOANH**

Tham gia đấu giá và trúng đấu giá mua lại quyền sử dụng đất 67 nền (17.357m<sup>2</sup>) đất thuộc dự án khu nhà ở phường Trường Thạnh, Quận 9.

Đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tại huyện Bảo Lâm quy mô 25,83 ha.

Thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc để mở rộng hoạt động ra thị trường ngoài tỉnh.

#### **TỔ CHỨC NHÂN SỰ**

Thông qua việc chấp thuận đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của Bà Trần Anh Thi và bầu bổ sung Ông Vũ Ngọc Cường làm thành viên HĐQT.

Thành lập chi nhánh Công ty CP Nhà Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc tại tỉnh Yên Bái.

#### **TÀI CHÍNH**

Thông qua phương án phát hành riêng lẻ 40 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi và cũng đã phát hành thành công.

Thông qua phương án chào bán 1.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Cán bộ công nhân viên để tăng vốn điều lệ lên 121.568.000.000 đồng; phương án sử dụng

vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu; niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh;

Để đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn trong hoạt động đầu tư, HĐQT đã thông qua các quyết định vay vốn Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh Nam Sài Gòn và Chi nhánh 7 để đầu tư các dự án của công ty và bổ sung vốn lưu động.

### **CÁC VẤN ĐỀ KHÁC**

Thông qua việc tăng tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2010 từ 15% lên 20%.

Thông qua việc sửa đổi điều lệ công ty;

Trong năm 2010 công ty đã chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát là 265.000.000 đồng.

HĐQT đã chọn Công ty TNHH Kiểm Toán DTL thực hiện công việc kiểm toán trong năm tài chính 2010.

### **2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch**

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch 2010</b>	<b>Thực hiện 2010</b>	<b>Tỷ lệ thực hiện</b>
1	Tổng doanh thu thuần	203.050	190.617	93,88%
2	Chi phí Giá vốn	115.982	99.319	85,63%
3	Chi phí hoạt động công ty	20.000	21.456	107,28%
4	Tổng lợi nhuận trước thuế	67068	69.482	103,60%
5	Lợi nhuận sau thuế	50.301	50.768	100,93%
6	Vốn điều lệ	166.568	106.568	63,98%

*(\*) trong năm 2010, Công ty đã triển khai dự án VIP 11 nên tổng doanh thu dự án The BCR tăng lên làm tỷ lệ giá vốn đầu tư/tổng doanh thu giảm làm cho lợi nhuận công ty vẫn đảm bảo mặc dù tổng doanh thu thuần thấp hơn kế hoạch đề ra.*

### **3. Những thay đổi chủ yếu trong năm**

Năm 2010, thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc, ảnh hưởng lớn đến việc triển khai đầu tư và bán hàng các dự án mới nên công ty chưa thể triển khai các dự án như kế hoạch đề ra cho năm 2010, các dự án này bao gồm dự án Trường Giang, dự án Long Phước và 2 khu chung cư Condo I & II dự án The BCR

### **4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai**

Năm 2010, 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 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 3 năm tới (2011 – 2013):**

Tại khu vực Quận 2, Quận 9 nhờ các tuyến giao thông chủ đạo như đường vành đai trong Phú Mỹ Q.2 – Q.7, đường vành đai ngoài Q.9 – Nhơn Trạch, đường cao tốc Tp.HCM – Long Thành – Dầu Giây đang khẩn trương xây dựng và sẽ hoàn thành trong 2 – 3 năm tới nên nhu cầu địa ốc sẽ rất lớn. Nhà Việt Nam sẽ 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 vượt trội, đi sát với nhu cầu thị trường.

Phát triển thương hiệu và thị phần, gia tăng sự tin nhiệm của khách hàng, các nhà cung ứng, các tổ chức tài chính, ngân hàng, các nhà đầu tư.

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

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

### III. Báo cáo của Ban Giám đốc

#### 1. Báo cáo tình hình tài chính

Trong năm 2010, căn cứ chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 13/03/2010 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 còn nhiều 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 2010	Năm 2009	Tỷ lệ tăng/giảm
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>638.806</b>	<b>500.489</b>	<b>27,64%</b>
Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	632.653	490.053	29,10%
Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	6.153	10.436	-41,04%
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>412.135</b>	<b>309.661</b>	<b>33,09%</b>
Nợ ngắn hạn	104.657	149.989	-30,22%
Nợ dài hạn	307.478	159.672	92,57%
<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>226.671</b>	<b>190.828</b>	<b>18,78%</b>
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	228	0,00%
Quỹ dự phòng tài chính	1212	144	741,67%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	56.901	22.126	157,17%
<b>DOANH THU</b>	<b>186.031</b>	<b>109.508</b>	<b>69,88%</b>
<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>69.842</b>	<b>26.331</b>	<b>165,25%</b>
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>50.768</b>	<b>21.364</b>	<b>137,63%</b>

Các chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2009
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần):		



TSLĐ/Nợ ngắn hạn	6,05	3,27
TSLĐ - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	3,38	0,76
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,62
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,82	1,62
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,27	0,22
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,29	0,22
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	27,29%	19,51%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	22,40%	11,20%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7,95%	4,27%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	37,24%	23,94%

- Năm 2010, tình hình tài chính, các chỉ tiêu về hiệu quả đầu tư đều tăng so với năm 2009. Nguyên nhân chủ yếu: công ty đã triển khai bán hết hàng 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 tăng (từ 0,22x năm 2009 lên 0,27x năm 2010), chỉ tiêu doanh thu thuần/tổng tài sản tăng – 1 đồng tổng tài sản tạo ra 0,29 đồng doanh thu cao hơn so với chỉ có 0,22 đồng năm 2009

- Năm 2010, công ty cũng đã hạn chế các khoản vay ngắn hạn chuyển sang các khoản vay trung và dài hạn dẫn đến chỉ tiêu khả năng thanh toán ngắn hạn tăng lên (từ 0,76 lên 3,38) làm hạn chế bớt rủi ro thanh toán cũng như tăng năng lực đầu tư dự án. Tuy nhiên, hệ số nợ/tổng tài sản của công ty có xu hướng tăng lên cho thấy công ty còn phụ thuộc nhiều vào các khoản vay, nợ; cho thấy công ty cần có hướng phát hành thêm cổ phần mới để tăng khả năng tự chủ về tài chính, cũng như năng lực đầu tư trong tương lai.

- Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2010 là phần lợi nhuận của dự án The Boat Club Residences, tăng mạnh so với năm 2009. Trong khi đó, vốn điều lệ của Nhà Việt Nam không đổi và tổng tài sản trong năm 2010 tăng không đáng kể, dẫn đến chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Nhà Việt Nam tăng mạnh so với năm 2009.

- Năm 2010, 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**

<b>Thời điểm</b>	<b>Vốn tăng thêm (đồng)</b>	<b>Phương thức tăng vốn</b>	<b>Vốn điều lệ (đồng)</b>
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: 05/2009	28.850.000.000	Chào bán riêng lẻ cho đối tác chiến lược Theo NQĐHCD 01/NQ-ĐHĐCD ngày 21/04/2009	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 2011, Công ty dự kiến chia cổ tức cho cổ đông từ lợi nhuận năm 2010 bằng tiền là 20% mệnh giá (tương đương 2.000 đồng/cổ phần). Tổng giá trị chi trả dự kiến là 21.313.600.000 đồng, việc chi trả sẽ thực hiện chính thức sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp thường niên năm 2011.

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

Trong năm 2010, đứng trước những rào cản thách thức to lớn từ thị trường, tình hình địa ốc còn rất nhiều khó khăn do cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài và những chính sách kiểm chế thị trường BĐS của Nhà nước như Nghị định 69 và Nghị định 71, Công ty cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định so với những năm trước. Tuy nhiên, với sự quan tâm chỉ đạo thường xuyên của Hội đồng quản trị, sự quyết tâm và chỉ đạo xuyên suốt thống nhất của Ban Giám đốc, cùng với nỗ lực của tập thể CB-NV, Công ty đã đạt được một số thành quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

### **Hoạt động kinh doanh:**

Tổng thu tiền bán hàng năm 2010 là 125,73 tỷ đồng hoàn thành 92,64% kế hoạch năm 2010. Tiền thu bán hàng chủ yếu từ dự án The BCR.

Đã công bố và bán thành công khu VIP 11 thuộc dự án The BCR.

Xin cấp và ra được sổ hồng cho khách hàng Trường Thạnh 1.

### **Hoạt động Marketing:**

Trong năm 2010 nhằm đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu, Công ty đã thực hiện các hoạt động quảng cáo định kỳ trên các phương tiện thông tin đại chúng, các tài liệu quảng cáo.

Về hoạt động PR, đã tổ chức thành công các hội nghị khách hàng đánh giá về mẫu nhà BCR, hội nghị khách hàng Zen, hội chợ Việtbuild, các buổi tham quan cảm nhận dự án của khách hàng tại dự án...

### **Hoạt động đầu tư**

Tổng đầu tư trực tiếp năm 2010 đạt 166,01 tỷ đồng trong đó bao gồm việc đấu giá thành công để đầu tư mới dự án Trường Thạnh khoảng 17.357 m<sup>2</sup> trị giá khoảng 96 tỷ đồng và triển khai hạ tầng dự án The BCR khoảng 70,01 tỷ đồng.

Do tình hình thị trường BĐS còn nhiều khó khăn, Công ty đã không thể triển khai đầu tư các dự án Trường Giang, Long Phước, 2 khu chung cư Condo I & II The BCR theo đúng kế hoạch.

### **Hoạt động tài chính:**

Tổng doanh thu thuần	190.617 tr đồng
Lợi nhuận trước thuế	69.482 tr đồng
Lợi nhuận sau thuế	50.768 tr đồng
EPS	4.764 đồng/cổ phiếu

Cổ tức dự kiến chia kết thúc năm 2010 là 20% mệnh giá (tương đương 2.000đ/cp)

Cuối tháng 03/2010 công ty đã niêm yết 10.656.800 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE). Vào tháng 09/2010 công ty cũng đã phát hành thành công 40 tỷ trái phiếu chuyển đổi.

Dự kiến phát hành thêm 6 triệu cổ phiếu trong năm 2010 vẫn chưa thể thực hiện do thị trường chứng khoán lao dốc và không ổn định để có thể phát hành thành công.

### **Hoạt động nhân sự**

Tổng số nhân sự đến cuối năm 2010 là 83 người, tăng 3 người so với năm 2009. Trong năm 2010, công ty đã tổ chức sắp xếp lại bộ máy, nâng cấp môi trường làm việc, thường xuyên đào tạo, sàng lọc nhân sự; nâng cấp phê duyệt tất cả các quy trình quản lý. Triển khai hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 đảm bảo toàn bộ quy trình, thủ tục được cải tiến kịp thời và hoạt động hiệu quả.

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, chuyên 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 cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

Để đạt được kết quả trong năm 2010, 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 Bộ phận mới và cơ cấu tổ chức một số bộ phận chuyên môn:

- Thành lập được liên Sàn giao dịch bất động sản bao gồm nhiều công ty môi giới, nâng cao được uy tín của NVN trong lĩnh vực BĐS như là vai trò đầu tàu của liên sàn trong việc bán sản phẩm địa ốc.

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 2011.**

#### **4.1 Dự báo tình hình**

Năm 2010, GDP Việt Nam đạt mức 6,78% là kết quả rất tốt so với tốc độ tăng GDP trên thế giới. Tuy nhiên, vào nửa cuối năm 2010 nền kinh tế cũng xuất hiện một số bất ổn về mức tăng tỷ giá USD, căng thẳng cung cầu ngoại tệ, giá vàng trong nước tăng mạnh và tạo khoảng cách lớn so với giá thế giới, lãi suất ngân hàng tăng đột biến trong quý IV và chốt lại ở mức cao trên 14%/năm, chỉ số giá tăng mạnh. Điều này cho thấy bên cạnh thành tựu kinh tế ấn tượng thì các bất ổn vĩ mô cũng xuất hiện gây quan ngại cho khả năng tăng trưởng của năm 2011.

Dự báo trong thời gian tới Bất động sản vẫn còn trong giai đoạn khó khăn, khó có khả năng tăng trưởng trong năm 2011. Thị trường vẫn cần thời gian để khắc phục các bất ổn về tài chính tiền tệ, lạm phát cũng như lãi suất dần trở về mức hợp lý. Tuy nhiên thị trường chỉ có khả năng tăng mạnh ở một số khu vực có hạ tầng được đầu tư tốt và kinh tế phát triển như khu vực phía Đông Sài Gòn là Quận 2, Quận 9, cảng Cát Lái và khu vực kết nối hệ thống cảng phía Nam, cảng Hiệp Phước. Các khu vực có nguồn cung quá lớn trong khi chưa có động lực kinh tế phát triển mạnh mẽ sẽ khó tăng giá như kỳ vọng.

Tuy nhiên nhờ có sự chuẩn bị chu đáo từ năm 2010 về nhân lực và nguồn lực tài chính, trong năm 2011, Công ty Nhà Việt Nam sẽ tiếp tục triển khai các dự án thành phần còn lại của DA 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 (đổi tên mới là dự án VIP 25) nhằm chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết để khi tình hình thị trường địa ốc khả quan thì dự án để có thể đưa vào kinh doanh sớm...

#### **4.2 Chỉ tiêu Kinh doanh**

- Chỉ tiêu bán hàng:
  - Bán toàn bộ 67 nền dự án khu dân cư Trường Thạnh

- Bán 25 nền dự án VIP 25 từ tháng 07/2011
  - Bán hàng dự án Yên Bái từ tháng 09/2011
  - Thu tiền bán hàng:
    - Thù từ dự án The BCR: 119.397 triệu đồng
    - Thu từ dự án VIP 25: 27.794 triệu đồng
    - Thu từ dự án 67 Trường Thạnh: 62.449 triệu đồng
    - Thu từ dự án Yên Bái: 3.024 triệu đồng
- Tổng thu: 214.067 triệu đồng**

- Chỉ tiêu Doanh thu môi giới giao cho Sàn Giao dịch Bất động sản NCN là 250 triệu đồng/tháng

**4.3 Chỉ tiêu đầu tư:**

Hoàn thành các công viên, hồ bơi sông Tắc, bến du thuyền, nhà hàng, nhà hội nghị ... thuộc dự án The BCR

Triển khai đầu tư nâng cấp hạ tầng tiện ích, cảnh quan dự án Trường Thạnh 1 từ tháng 01/2011

Đầu tư xây dựng hạ tầng dự án VIP 25 từ tháng 03/2011

Triển khai hồ sơ thủ tục và đầu tư xây dựng hạ tầng dự án Yên Bái từ tháng 05/2011, theo phương thức hợp tác đầu tư hoặc thành lập công ty liên doanh – Công ty CP Nhà Việt Nam chiếm tỷ lệ 60% vốn đầu tư

Thiết kế và xây dựng sơ bộ cho dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng tại huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

**4.4 Chỉ tiêu tài chính:**

ĐVT: tr đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	
	Triệu đồng	% tăng thêm so với 2010
Doanh thu thuần	200.880	5.38%
Giá vốn hàng bán	125.035	25.89%
Chi phí hoạt động	24.000	11.86%
Lợi nhuận trước thuế	51.845	-25.38%
Lợi nhuận sau thuế (*)	38.000	-25.15%
Lợi nhuận trên cổ phần EPS (đồng)	3.566	-25.15%

*(\*) Do tình hình thị trường Bất động sản còn nhiều khó khăn, không thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư như kế hoạch đề ra, dẫn đến doanh thu lợi nhuận năm 2011 khó tăng trưởng đột biến và ở mức cao như năm 2010. HĐQT đề ra mức lợi nhuận này nhằm ổn định kế hoạch doanh thu – lợi nhuận từ 2011 – 2013, tập trung nâng cao năng lực tự chủ tài chính và đầu tư thêm dự án mới để bổ sung thêm lợi nhuận của công ty trong tương lai.*

- Cổ tức dự kiến chia cho cổ đông kết thúc năm 2011 là 20%
- Trích quỹ năm 2011
  - Trích Quỹ phúc lợi 2%:
  - Trích Quỹ khen thưởng 8%:
- Thu hút lượng vốn dự kiến khoảng 100 tỷ đồng bằng việc phát hành cổ phiếu mới trong năm 2011.

## 4.5 Biện pháp thực hiện

### - Đối với hoạt động đầu tư:

Đẩy nhanh tiến độ thi công và hoàn thành cơ sở hạ tầng dự án The BCR, triển khai thiết kế khu chung cư, phân đấu hoàn tất giấy phép xây dựng; hoàn tất các thủ tục pháp lý cho dự án VIP 25 (DA Trường Giang cũ) trước quý 2/2011 để có thể triển khai xây dựng trong quý 3/2011; 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.
- Đẩy mạnh hoạt động môi giới để bán thành công các sản phẩm của Công ty.

### - 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; xây dựng sơ đồ tổ chức kế thừa và quy hoạch nguồn nhân lực; đưa ra chính sách khen thưởng hiệu quả, ứng dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008.

## IV. Báo cáo tài chính

Xin xem Báo cáo tài chính đính kèm, hoặc có thể truy cập tại website Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam, địa chỉ [www.housevietnam.com](http://www.housevietnam.com).

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT  
VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010  
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 qui 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 2010 và kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam như sau:

**I. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010:**

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
<b>THU NHẬP</b>	<b>190.617</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	186.031
Doanh thu hoạt động tài chính	3.497
Thu nhập khác	1.089
<b>CHI PHÍ</b>	<b>120.775</b>
Giá vốn hàng bán	96.899
Chi phí bán hàng	1.118
Chi phí tài chính	1.903
Chi phí quản lý	20.338
Chi phí khác	517
<b>TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>69.842</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	19.074
<b>TỔNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>50.768</b>

(\*) 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 31/12/2010:**

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	SỐ TIỀN
<b>TÀI SẢN</b>	<b>638.823</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	85.943
2. Các khoản phải thu	172.723
3. Hàng tồn kho	353.820
4. Tài sản ngắn hạn khác	20.185
5. Tài sản cố định	3.375
6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0
7. Tài sản dài hạn khác	2.777



<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>638.823</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	40.290
2. Phải trả người bán	266
3. Người mua trả tiền trước	46.338
4. Thuế phải nộp Nhà nước	16.996
5. Các khoản phải trả khác	783
6. Vay dài hạn	307.317
7. Thuế thu nhập hoãn lại	161
8. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	106.568
9. Thặng dư vốn cổ phần	61.762
10. Quỹ đầu tư phát triển	228
11. Quỹ dự phòng tài chính	1.213
12. Lợi nhuận chưa phân phối	56.901

### **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 2010 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 2010 theo kế hoạch đề ra.

Năm 2010 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 2011. Hoạt động kinh doanh công ty đã hoàn thành một số chỉ tiêu bán hàng và thu tiền theo kế hoạch đề ra, thúc đẩy khách hàng xây dựng nhà, triển khai hoạt động sản giao dịch bất động sản... Đặc biệt mặc dù doanh thu không đạt kế hoạch đề ra tuy nhiên lợi nhuận sau thuế của công ty vẫn vượt 0,93% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra do việc triển khai khu VIP 11 thuộc dự án The BCR làm tăng tổng doanh thu và giảm tỷ lệ giá vốn.

### **IV. Kết quả thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2010:**

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 2010 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 2010, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2010 đến



31/12/2010, 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 2010, 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 2010 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 31/12/2010.
- 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 2011 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 và tăng năng lực tự chủ tài chính, nhằm phát triển ổn định trong dài hạn.

**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](mailto:dtlco@horwathdtl.com.vn) Website: [www.horwathdtl.com](http://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 2010 cũng như kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên phù hợp với Chuẩn mực 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

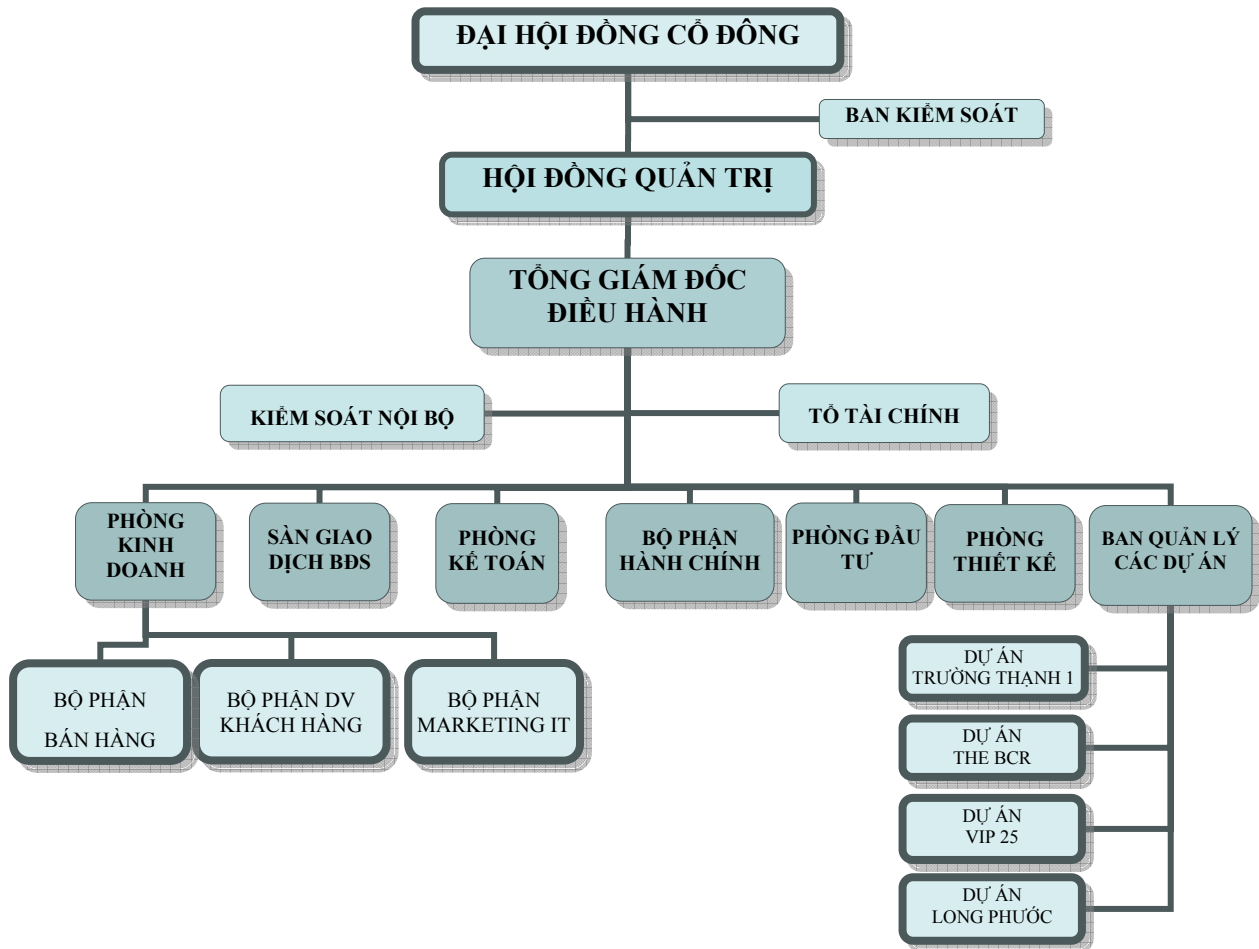
Căn cứ vào chức năng kiểm soát tài chính, kế toán thông qua việc kiểm tra, so sánh, đối chiếu, phân tích chứng từ, số liệu; xem xét, kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, quy định, chính sách do Công ty ban hành trong hoạt động các phòng ban; kiểm soát việc thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc thu, chi, 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 2010, và đảm bảo tuân thủ theo đúng luật pháp.

- Các nhận xét đặc biệt

Không có

## VI. 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 Thạnh, Phường 14, Quận 5, TPHCM

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 1991 -1993: Giám đốc công ty CP Đồng Khánh
- Từ 1999 - 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. Ông VŨ NGỌC CUÔNG – Thành viên**

Ngày sinh: 27/06/1985

CMND: 060737768 ngày cấp: 13/07/2005 nơi cấp: CA Yên Bái

Địa chỉ thường trú: 39 Đỗ Ngọc Thạnh, 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 – Quản trị kinh doanh – Quản lý khách sạn (Hotel Institute Montreux, Switserland)

Quá trình công tác:

- Từ 2007 đến 6/ 2008: Quản lý nhà hàng 1911 – Hà Nội

- Từ tháng 7/2008 đến 12/2008: Trợ lý CT HĐQT Cty CP Nhà Việt Nam

- Từ 01/2009 đến 06/2009: Trợ lý CT HĐQT Cty CP Vạn Phát Hưng

- Từ 06/2009 đến 6/2010: Giám Đốc Cty CP Kim Cương Xanh

- Từ 6/2010 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Bộ phận Vật tư Cty 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: 04/06/2010 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: Thành viên HĐQT, trưởng phòng Nhân sự, trợ lý Tổng Giám đốc Công ty CP Nhà Việt Nam

**7. Ông NGUYỄN QUỐC AN – 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: Thành viên HĐQT, phụ trách Tài chính thuộc phòng Tài chính – Kế toán Công ty CP Nhà Việt Nam

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****1. Tổng Giám Đốc - Ông TRẦN ĐỨC KHIÊM**

Lý lịch trình bày trong danh sách HĐQT ở trên.

**2. 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 nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

**- Thay đổi Tổng Giám đốc điều hành trong năm**

Không có thay đổi trong năm

**- 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 trong năm 2010:



Thù lao Hội đồng quản trị	250.000.000 đồng
Lương Tổng Giám đốc	264.000.000 đồng

**- 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 83 người

<b>Trình độ học vấn</b>	<b>Số lao động</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Đại học	34	40,96%
Cao đẳng	12	14,46%
Trung cấp	08	9,64%
Phổ thông	29	34,94%
<b>Tổng cộng</b>	<b>83</b>	<b>100%</b>

**Chế độ làm việc**

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

Ngày làm việc: Thứ 2 đến thứ 6 làm việc từ 8:30 đến 17:30 - Thứ 7 làm việc từ 8:30 đến 12:00

Nghỉ trưa: 1.5 giờ

Nghỉ hàng tuần: chiều thứ 7 và Chủ nhật hàng tuần

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

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

**Chính sách tuyển dụng đào tạo**

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

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

- Đối với nhân viên mới, Công ty có chương trình đào tạo nội bộ về về chiến lược, thương hiệu, nội quy, an toàn lao động, quy định, chính sách của Công ty, giới thiệu về các hoạt động kinh doanh, cơ cấu tổ chức của Công ty và đào tạo chuyên môn để nhân viên mới mau



chóng hòa nhập vào công việc. Nhân viên nghiệp vụ đều được đào tạo chuyên môn và kỹ năng chung theo yêu cầu của từng phòng ban và từng giai đoạn phát triển của Công ty.

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

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

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

- Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Công ty thực hiện các chế độ phúc lợi, các chế độ về thai sản, bảo hiểm tai nạn lao động, ... theo Luật lao động. Ngoài ra, hàng năm tùy theo tình hình kinh doanh, Công ty có thể tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, tham quan du lịch trong và ngoài nước.

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

Căn cứ đơn xin từ nhiệm và Nghị quyết ngày 14/10/2010, Đại hội đồng cổ đông chấp thuận bà Trần Anh Thi từ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị. Đại hội cũng nhất trí chấp thuận và bầu bổ nhiệm ông Vũ Ngọc Cường làm thành viên HĐQT để thay thế chỗ trống phát sinh.

## VII. 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
<b>I. Hội đồng Quản trị</b>			
1	Trần Văn Thành	31/07/1958	Chủ tịch
2	Trần Đức Khiêm	05/10/1983	Phó chủ tịch
3	Vũ Ngọc Cường	27/06/1985	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
<b>II. Ban Kiểm soát</b>			
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 2010, Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 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.
- Thông qua quyết định đầu tư dự án khu du lịch sinh thái tại huyện Bảo Lâm
- Thông qua quyết định tham gia đấu giá và đầu tư dự án ở phường Trường Thạnh, Q.9 quy mô 17.358 m<sup>2</sup>.
- Thông qua quyết định phát hành 1,5 triệu cổ phần trong năm 2010.
- Quyết định niêm yết 10.656.800 cổ phần của Công ty trên Sàn GD HOSE.
- 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 2010, 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 2010 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 31/12/2010.
- 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 (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Văn Thành	700.000	7%	700.000	7%	
2	Trần Đức Khiêm	2.189.250	21%	2.189.250	21%	
3	Trương Kính Đình	300.000	33%	300.000	3%	
4	Quách Tuấn Hải	280.000	3%	280.000	3%	
5	Trần Anh Thi	1.174.250	11%	1.174.250	11%	
6	Vũ Ngọc Cường	1.000	0,01%	1.000	0,01%	
7	Đỗ Việt Dân	174.200	2%	174.200	2%	
8	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**

STT	Tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Quách Thị Tú Anh	39 Đỗ Ngọc Thạnh, 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%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>3.165.000</b>	<b>29,70%</b>

(\*): 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**

STT	Tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Hirano Yuichi	3-18-3-309, Masago, Mihama-ku, Chiba-shi, Chiba-ken, 261-0011	950	0,01%
2	Masao Akaike	2-11-41-501 Kisohigashi, Machida-shi, Tokyo, Japan	100	0,00%
3	Tsukada Hideki	3-23-13-601, Koyama, Shinagawa-ku, Tokyo 142-0062	300	0,00%
4	Wataru Miyazawa	6-5-5-603 chuourinkan Yamatoshi, Kanagawa-ken, Japan	100	0,00%
5	Yutaka Noda	993-5 Koyurugi Samukawamachi Kozagun Kanagawaken Japan	100	0,00%
6	CREDIT SUISSE (HONG KONG) LTD	45 TH AND 46TH FLOORS, TWO EXCHANGE SQUARE, CONNAUGHT PLACE, CENTRAL, HONGKONG	15140	0,14%
7	IWAI SECURITIES CO., LTD	1-8-16 Kitahama Chuo-ku Osaka 541-0041 Japan	650	0,01%
8	NEW-S SECURITIES CO., LTD.	EBISU BLDG, 11-10, 3-CHOME, HIGASHI, SHIBUYA-KU, TOKYO	440	0,00%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>17.780</b>	<b>0,17%</b>

**2.4. Cổ đông lớn**

STT	Tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Phạm Linh Phương	ấp xóm Lưới, xã Kiểng Phước, Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang	958.060	8,99%
2	Trần Văn Thành	39 Đỗ Ngọc Thạnh, P.14, Q.5	700.000	6,57%
3	Trần Anh Thi	39 Đỗ Ngọc Thạnh, P.14, Q.5	1.174.250	11,02%
4	Trần Đức Khiêm	39 Đỗ Ngọc Thạnh, P.14, Q.5	2.189.250	20,54%
5	Quách Thị Tú Anh	39 Đỗ Ngọc Thạnh, P.14, Q.5	2.775.000	26,04%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>7.796.560</b>	<b>73,16%</b>