



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

MỤC LỤC

I. Thông tin chung	
1. Thông tin khái quát.....	3
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	3
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	4
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	4
5. Định hướng phát triển.....	9
6. Các rủi ro	9
II. Tình hình hoạt động trong năm	
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	11
2. Tổ chức và nhân sự	12
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.....	15
4. Tình hình tài chính.....	15
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	16
III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc	
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	17
2. Tình hình tài chính.....	18
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	19
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2014.....	19
IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	20
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty ..	20
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	20
V. Quản trị công ty	
1. Hội đồng quản trị.....	22
2. Ban Kiểm soát.....	23
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS	23
VI. Báo cáo tài chính	
1. Ý kiến kiểm toán.....	25
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	26-49

I. Thông tin chung

1. **Thông tin khái quát**

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

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

– **Quá trình hình thành và phát triển:**

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

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

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

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

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

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

– **Các sự kiện khác.**

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

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

3. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh*

– **Ngành nghề kinh doanh:**

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

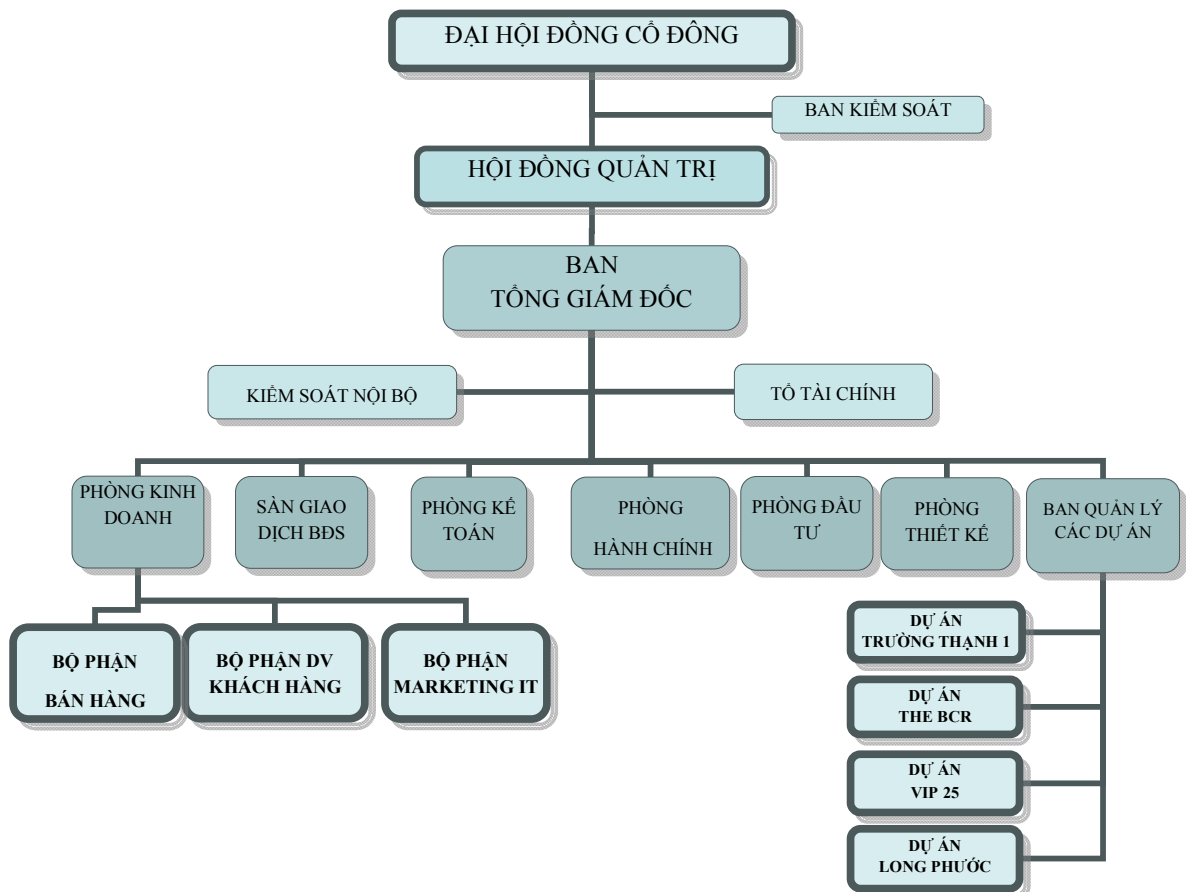
Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;

– **Địa bàn kinh doanh:**

Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

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

– **Cơ cấu bộ máy quản lý.**



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

Đại hội đồng Cổ đông

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban kiểm soát

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

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

Ban điều hành

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

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

Kiểm soát nội bộ công ty

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

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

Bộ phận Hành Chính

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

Phòng Kế toán

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

Tổ Tài chính

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

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

Phòng Đầu tư

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

Phòng Kinh doanh

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

Phòng Dịch vụ khách hàng

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

Bộ phận Công nghệ thông tin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Định hướng phát triển

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

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

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

a. Mục tiêu phát triển

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

b. Tài chính

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

c. Nhân lực

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

6. Các rủi ro:

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

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

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

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

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Trong năm 2013, do tình hình địa ốc còn rất nhiều khó khăn do cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài và những chính sách điều tiết thị trường BĐS của Nhà nước, Công ty cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định so với những năm trước. Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2013, Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

- Hoàn thành cơ sở hạ tầng, các tiện ích, công viên dự án The BCR và dự án 67 nền Trường Thạnh 1.

- Đầu tư vốn cho công ty TNHH MTV The BCR để phát triển dịch vụ nhà hàng, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng. Các hoạt động dịch vụ của Công ty TNHH MTV The BCR đã bắt đầu có lãi, cũng nhằm góp phần trang trải các chi phí tối thiểu, các tiện ích và cảnh quan của dự án Trường Thạnh 1 và The BCR sẽ là một điểm du lịch hấp dẫn của TP.HCM, là điểm nhấn tốt đẹp cho các sản phẩm bất động sản của công ty, đồng thời gia tăng giá trị bất động sản, thương hiệu, mở đường cho bán các sản phẩm sau này.

- Bán hàng và thu tiền các dự án

Tình hình thị trường bất động sản năm 2013 đối mặt với rất nhiều khó khăn, chính sách nhà nước về tiền sử dụng đất cao, lãi suất và việc huy động vốn gây khó khăn cho việc triển khai dự án. Do đó công ty chưa thực hiện triển khai xây dựng dự án Long Phước, VIP25 và khu chung cư trong năm 2013.

Trong năm, công ty cũng chưa thực hiện được việc vay vốn 80 tỷ đồng (Tám mươi tỷ đồng) theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	156.500	7.682	4,91%
2	Giá vốn hàng bán	93.900	14.413	15,35%
3	Doanh thu khác	-	14.547	-
4	Chi phí lãi vay	50.000	38.928	77,86%
5	Chi phí hoạt động	12.000	11.512	95,93%
6	Chi phí khác	-	994	-
7	Lợi nhuận trước thuế	600	(43.618)	-7.269,67%
8	Lợi nhuận sau thuế	450	(43.618)	-9.692,89%

Trong năm 2013, doanh thu thuần chỉ đạt khoảng 5% kế hoạch đề ra do không bàn giao được nên cho khách hàng để ghi nhận doanh thu.

Ngoài ra, Công ty thay đổi việc ghi nhận chi phí đi vay. Cụ thể, trước đây “chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng được tính vào giá trị của tài sản

đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai”. Tuy nhiên hiện nay do thị trường bất động sản đang trầm lắng, các dự án đang triển khai của công ty chưa thể thực hiện theo như kế hoạch, việc tiếp tục vốn hóa chi phí đi vay như trên tiềm ẩn nhiều rủi ro trong tương lai. Do đó, việc công ty ghi nhận chi phí đi vay trong năm 2013 số tiền là 38.904.040.880 đồng, làm cho lợi nhuận sau thuế lỗ gần 44 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

– Danh sách Ban điều hành:

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

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

1. Ông TRẦN VĂN THÀNH - Tổng Giám Đốc

Ngày sinh: 31/07/1958

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

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

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

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- Từ 1991 -1993: Giám đốc công ty CP Đồng Khánh
- Từ 1999 - 2009: Phó chủ tịch hội đồng quản trị Công ty CP Vạn Phát Hưng
- Từ 2008 - T11/2009: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Nhà Việt Nam
- Từ T11/2009 – T05/2011: Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chuyên viên tư vấn chiến lược Công ty CP Nhà Việt Nam
- Từ T05/2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 17,5%

2. Ông TRẦN THANH PHONG – Phó Tổng Giám Đốc

Ngày sinh: 28/06/1973

CMND: 022538032 ngày cấp: 27/09/2011 nơi cấp: CA TP.HCM

Địa chỉ thường trú: 4/8 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đakao, quận 1, TP. HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3818 1888

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế – chuyên ngành Kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 2002 đến T6/2003: Kế toán Hợp tác xã may xuất khẩu Đại Thành
- Từ T7/2003 - T6/2008: Phó Phòng Kế toán, Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty CP Nhà Việt Nam.
- Từ T3/2006 - 2013: Phó Chủ tịch HĐQT Cty CP xây dựng Trường Thành Phát
- Từ T7/2008 – T6/2013: Trợ lý Tổng Giám Đốc Cty CP Nhà Việt Nam

Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

3. Bà NGUYỄN THỊ THANH THẢO – Kế toán trưởng

Ngày sinh: 26/05/1975

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

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

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

Trình độ văn hoá: 12/12

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

Quá trình công tác:

- Từ 1998 đến 2008: Kế toán Công ty TNHH Gunze (Viet Nam)

- Từ 2008 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

Tỷ lệ sở hữu cổ phần NVN có quyền biểu quyết: 0%

– Những thay đổi trong ban điều hành:

Ngày 06/03/2013, HĐQT chấp thuận cho ông Trần Đức Khiêm từ nhiệm Phó Tổng Giám Đốc.

Ngày 19/06/2013, HĐQT chấp thuận bổ nhiệm cho ông Trần Thanh Phong giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc.

– Số lượng cán bộ, nhân viên.

- Thời điểm 31/12/2013 là 57 người gồm NV văn phòng 20 người, NV cây xanh – bảo vệ – tài xế 23 người, cộng tác viên lao động thời vụ 14 người.

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

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

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

b) Các công ty con, công ty liên kết:

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

- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Nhà Việt Nam là 100%
- Lợi nhuận sau thuế năm 2013: 234.003.024 đồng.

Hoạt động của Công ty TNHH MTV The BCR chưa mang lại hiệu quả cao do mới đi vào hoạt động hơn 2 năm nên chi phí đầu tư, quảng cáo khuyến mãi lớn.

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

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

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	674.220.205.204	660.321.878.261	-2%
Doanh thu thuần	68.454.275.647	7.682.364.182	-89%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-43.116.856.152	-57.138.685.210	-33%
Lợi nhuận khác	-8.212.211.319	13.521.098.104	265%
Lợi nhuận trước thuế	-51.329.067.471	-43.617.587.106	15%
Lợi nhuận sau thuế	-51.329.067.471	-43.617.587.106	15%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012, 2013

– Các chỉ tiêu khác:

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,12	1,86	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,2	0,09	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,79	0,86	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,87	6,20	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,06	0,01	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,09	0,01	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-79,46%	-567,78%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-35,44%	-47,58%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-7,27%	-6,61%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-66,22%	-743,79%	

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012, 2013

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

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 10.656.800 cp

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.656.800 cp

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ	SL Cổ đông
1	Cổ đông lớn	8.004.270	75,11%	4
	Cổ đông nhỏ	2.652.530	24,89%	287
2	CĐ tổ chức	1.190	0,02%	4
	CĐ cá nhân	10.656.610	99,98%	287
3	CĐ trong nước	10.645.150	99,89%	282
	CĐ nước ngoài	11.650	0,11%	9
4	CĐ nhà nước	0	0	0
	CĐ khác	10.656.800	100%	291

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 27/05/2013

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

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Thực hiện Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2013, trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

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

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

- Tình hình thị trường bất động sản năm 2012 tiếp tục trầm lắng và gặp nhiều khó khăn do đó công ty chưa thực hiện triển khai xây dựng dự án Long Phước, VIP25 và khu chung cư trong năm 2012. Còn các khu đất khác như khu chung cư còn lại, khu Trung Tâm sinh hoạt cộng đồng, khu Trung Tâm thương mại, khu nhà trẻ công ty chưa chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê được theo như kế hoạch ban đầu.
- Chưa thực hiện được việc vay vốn 80 tỷ đồng (Tám mươi tỷ đồng) theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2013.
- Công ty chưa thực hiện việc hủy niêm yết tự nguyện Cổ phiếu trên Sàn Giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

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

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	156.500	7.682	4,91%
2	Giá vốn hàng bán	93.900	14.413	15,35%
3	Doanh thu khác	-	14.547	-
4	Chi phí lãi vay	50.000	38.928	77,86%
5	Chi phí hoạt động	12.000	11.512	95,93%
6	Chi phí khác	-	994	-
7	Lợi nhuận trước thuế	600	(43.618)	-7269,67%
8	Lợi nhuận sau thuế	450	(43.618)	-9692,89%

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
A. Tài sản ngắn hạn	664.029	648.786	-2,30%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.428	1.687	18,14%
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	46.164	24.244	-47,48%
3. Hàng tồn kho	611.658	617.548	0,96%
4. Tài sản ngắn hạn khác	4.778	5.306	11,05%
B. Tài sản dài hạn	10.191	11.536	13,20%
5. Nguyên giá tài sản cố định	9.348	9.326	-0,24%
6. Tài sản dài hạn khác	843	2.211	162,28%
Tổng tài sản	674.220	660.322	-2,06%

Tổng tài sản cuối kỳ giảm 2,06% so với đầu kỳ, tuy nhiên cơ cấu tài sản ngắn hạn và dài hạn trong tổng tài sản có xu hướng không thay đổi, chiếm tỷ trọng lớn vẫn là tài sản ngắn hạn. Trong cơ cấu tài sản ngắn hạn chủ yếu là hàng tồn kho, đây là chi phí đầu tư các dự án của công ty, do tình hình thị trường bất động sản gặp khó khăn nên hiệu quả sử dụng tài sản hàng tồn kho không tốt, vòng quay hàng tồn kho chỉ đạt được 0,01 vòng trong năm 2013 dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt như kỳ vọng.

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
A. Nợ phải trả	538.937	568.657	5,51%
I. Nợ ngắn hạn	319.109	349.029	9,38%
II. Nợ dài hạn	219.828	219.628	-0,09%
B. Nguồn vốn chủ sở hữu	135.283	91.665	-32,24%
1. Vốn đầu tư	106.568	106.568	0,00%
2. Thặng dư vốn	61.762	61.762	0,00%
3. Lợi nhuận chưa phân phối	-34.487	-78.105	-126,48%
4. Các quỹ thuộc vốn	1.440	1.440	0,00%
Tổng nguồn vốn	674.220	660.322	-2,06%

Tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn tăng cao hơn so với đầu năm, từ 79% lên 86%, do trong kỳ lỗ phát sinh trong năm làm cho tỷ lệ nguồn vốn chủ sở hữu giảm đáng kể, tổng nợ phải trả cũng tăng so với số đầu kỳ. Tuy nhiên, nợ phải trả tăng cao chủ yếu là do Người mua trả tiền trước với tỷ trọng 57,88% nợ ngắn hạn, khoản nợ này công ty không phải hoàn trả lại và sẽ giảm khi ghi nhận doanh thu. Nợ dài hạn trong kỳ cũng giảm 0,09% do công ty đã hoàn trả một phần nợ vay dài hạn.

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

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

4. *Kế hoạch phát triển trong năm 2014*

Dự đoán tình hình thị trường trong năm 2014 vẫn tiếp tục trầm lắng, chưa có dấu hiệu khởi sắc cụ thể nhất là đối với lĩnh vực bất động sản. Nên kế hoạch của công ty trong năm là:

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

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014
Doanh thu	155.781
Giá vốn hàng bán	96.204
Chi phí lãi vay	44.000
Chi phí hoạt động	10.000
Lợi nhuận trước thuế	5.577
Lợi nhuận sau thuế	4.350

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

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

Năm 2013 là một năm nhiều khó khăn đối với các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty CP Nhà Việt Nam nói riêng. Tuy nhiên, do đã có những bước chuẩn bị từ trước cho giai đoạn khó khăn, trầm lắng kéo dài của nền kinh tế nên công ty có thể từng bước khắc phục khó khăn.

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

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

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

Năm 2013 chi phí lãi vay của Công ty CP Nhà Việt Nam tăng cao hơn kế hoạch (chủ yếu do công ty thay đổi nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay để làm giảm bớt rủi ro tiềm ẩn trong tương lai đối với các dự án chưa triển khai) làm cho lợi nhuận sau thuế không đạt kế hoạch đề ra và thậm chí là bị lỗ.

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

Năm 2013 trong bối cảnh tình hình kinh tế suy thoái, thị trường bất động sản trầm lắng... đã tạo nhiều áp lực cho hoạt động điều hành của Ban Giám đốc công ty. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cũng đã cố gắng thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị về tình hình sản xuất kinh doanh, phân tích đánh giá lại hiệu quả các dự án đầu tư và công tác tổ chức nhân sự.

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

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

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

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

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

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

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

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

Trong năm 2013, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất chấp thuận đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của Ông Trần Đức Khiêm.

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 đã bầu thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 – 2018. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

STT	Tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu cp có quyền biểu quyết
1	Trần Văn Thành	Chủ tịch	17,51%
2	Trần Thanh Phong	Thành viên	0
3	Quách Tuấn Hải	Thành viên	2,60%
4	Nguyễn Quốc Ân	Thành viên	0
5	Đình Quốc Phong	Thành viên	0

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2013 được xem là năm nhiều khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của công ty do ngành nghề kinh doanh của Công ty là bất động sản nên bị ảnh hưởng từ thị trường bất động sản trầm lắng, đóng băng trong thời gian dài. Thêm vào đó, tình hình kinh tế năm 2013 suy thoái trầm trọng nên bản thân Công ty phải tự cơ cấu, điều chỉnh, tự vượt khó để tồn tại.

Trong năm 2013, HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ công ty, thể hiện cụ thể qua các nội dung như sau:

HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp để quyết định các chủ trương, chiến lược, giải pháp đầu tư kinh doanh phù hợp với chủ trương chính sách của Nhà nước, cập nhật kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động của công ty. Các quyết định được HĐQT thông qua đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám đốc công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT. HĐQT vừa đề ra phương hướng nhiệm vụ, vừa giám sát hướng dẫn Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý thực hiện công việc, kịp thời tham gia ý kiến về kinh doanh, xây dựng, chi phí,...

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

- Thực hiện Chương trình thúc đẩy khách hàng thanh toán sớm.
- Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc của Ông Trần Đức Khiêm.
- Thông qua việc bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc cho Ông Trần Thanh Phong.
- Thông qua phương án đề nghị Ngân hàng NN&PTNT – Chi nhánh Nam Sài Gòn điều chỉnh kỳ hạn trả nợ lãi Hợp đồng tín dụng 6160LAV2009-00560 ngày 25/06/2009.

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

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

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

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

2. Ban Kiểm soát

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

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

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Căn cứ vào kết quả báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013, Ban kiểm soát đã phối hợp với một số đơn vị phòng ban liên quan thực hiện việc kiểm tra giám sát mọi hoạt động của công ty bao gồm:

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

Kiểm kê quỹ: trong năm 2013 đã thực hiện kiểm kê định kỳ hàng tháng và thực hiện kiểm kê quỹ đột xuất.

Kiểm kê tài sản cố định: phối hợp với phòng Kế toán và phòng Hành chính thực hiện việc kiểm kê kiểm kê tài sản vào ngày 31/12/2013.

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

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

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

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

- Thù lao Hội đồng quản trị 25.000.000 đồng
Thù lao Ban Kiểm Soát 15.000.000 đồng
Lương Ban Giám Đốc 1.069.996.000 đồng

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

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

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

Tên	Cổ đông nội bộ	Số hợp đồng	Ngày	Nội dung	Giá trị (đồng)

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

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

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

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán



Số: 030/2014/BCKT-AAT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty cổ phần Nhà Việt Nam gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, được lập ngày 14 tháng 02 năm 2013, từ trang 07 đến trang 30 kèm theo.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi công ty chúng tôi. Kiểm toán viên của công ty chúng tôi đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 03 năm 2013 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

Cơ sở ý kiến

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Không phù nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý đến người đọc thuyết minh số V.13 về vấn đề khách hàng đã ứng trước 100% giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 155.781.054.568 đồng. Tuy nhiên do khách hàng chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của công ty, trong khi đó theo hợp đồng thì phải bàn giao bất động sản nên đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa thể làm hồ sơ và thủ tục bàn giao cho Khách hàng. Do đó, Công ty chưa có cơ sở để ghi nhận doanh thu giá vốn tương ứng.

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



Trương Quang Trung – Giám đốc
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
Số: 1752-2013-141-1

Phạm Thị Anh Khoa – Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận hành nghề kiểm toán
Số: 1521-2013-141-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2014



2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

- Truy cập website www.housevietnam.com để xem chi tiết Báo cáo tài chính 2013 đã được kiểm toán.

- Đính kèm theo Báo cáo thường niên này là Báo cáo tài chính hợp nhất 2013 đã được kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		648.785.507.665	664.029.260.898
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.687.155.943	1.427.796.835
1. Tiền	111		1.687.155.943	1.427.796.835
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
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 ngắn hạn	130		24.244.466.934	46.165.102.200
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	21.861.739.287	40.868.383.396
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	2.382.727.647	5.253.736.578
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		-	42.982.226
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		617.547.604.898	611.658.440.122
1. Hàng tồn kho	141	V.4	617.547.604.898	611.658.440.122
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.306.279.890	4.777.921.741
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		572.393.658	624.336.609
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		892.250.314	627.452.068
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.5	3.544.699.894	3.092.356.984
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	296.936.024	433.776.080

22/8
 CH
 C
 ÁCH
 CH
 TOÁN
 TÀI
 10

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kê toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.536.370.596	10.190.944.306
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.325.712.335	9.348.248.898
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	9.125.712.335	8.733.288.680
<i>Nguyên giá</i>	222		12.522.426.751	12.144.845.431
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.396.714.416)	(3.411.556.751)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	-	601.824.000
<i>Nguyên giá</i>	225		-	752.280.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	(150.456.000)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		33.700.000	33.700.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(33.700.000)	(33.700.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		200.000.000	13.136.218
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.210.658.261	842.695.408
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.210.658.261	842.695.408
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		660.321.878.261	674.220.205.204

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

8

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		568.656.653.969	538.937.393.806
I. Nợ ngắn hạn	310		349.029.003.969	319.109.743.806
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	84.140.085.000	72.809.500.000
2. Phải trả người bán	312	V.12	812.167.312	2.003.135.003
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	202.007.938.036	214.972.279.889
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	43.815.043	256.289.066
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.15	60.215.936.628	27.378.942.050
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	1.144.387.368	776.597.416
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.17	664.674.582	913.000.382
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		219.627.650.000	219.827.650.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		230.000.000	30.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	219.397.650.000	219.797.650.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		91.665.224.292	135.282.811.398
I. Vốn chủ sở hữu	410		91.665.224.292	135.282.811.398
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.19	106.568.000.000	106.568.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	61.762.000.000	61.762.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	V.19	227.647.273	227.647.273
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	V.19	1.212.490.634	1.212.490.634
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.19	(78.104.913.615)	(34.487.326.509)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		660.321.878.261	674.220.205.204

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

9

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	
		Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại (USD)		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014



Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu





Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Trần Văn Thành
Giám đốc

HÀNG
DẶN
THỜI
CHỈ

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29.993.540.161	113.365.641.649
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	22.311.175.979	44.911.366.002
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	7.682.364.182	68.454.275.647
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.412.570.048	44.160.104.434
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(6.730.205.866)	24.294.171.213
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	31.805.636	382.839.762
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	38.928.477.380	48.141.394.741
Trong đó: chi phí lãi vay	23		38.904.040.880	47.897.641.741
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	638.071.287	2.444.017.384
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	10.873.736.313	17.208.455.002
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(57.138.685.210)	(43.116.856.152)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	14.515.216.087	4.186.262.445
12. Chi phí khác	32	VI.8	994.117.983	12.398.473.764
13. Lợi nhuận khác	40		13.521.098.104	(8.212.211.319)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>(43.617.587.106)</u>	<u>(51.329.067.471)</u>
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>(4.093)</u>	<u>(4.817)</u>


Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Trần Văn Thành
Giám đốc

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

11

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(43.617.587.106)	(51.329.067.471)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.7, V.8	1.285.503.862	1.647.975.154
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(151.601.715)	(631.069.057)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	38.904.040.880	47.897.641.741
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.579.644.079)	(2.414.519.633)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.069.010.692	17.832.053.577
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.889.164.776)	16.273.292.692
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(19.720.673.715)	2.472.397.001
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.521.312.150)	1.089.509.456
- Tiền lãi vay đã trả	13		(6.067.046.302)	(20.518.699.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	V.13	(457.996.426)	(18.470.077.358)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(248.325.800)	(1.537.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.415.152.556)	(5.273.543.956)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.215.164.245)	(5.058.979.348)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.7	309.090.909	872.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.350.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	-	382.839.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.256.073.336)	(3.803.412.313)

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

12

CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2013

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		21.115.585.000	120.839.802.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(10.185.000.000)	(107.983.052.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19	-	(14.919.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10.930.585.000	(2.062.770.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		259.359.108	(11.139.726.269)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.427.796.835	12.567.523.104
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.687.155.943	1.427.796.835



Nguyễn Quốc Ân
Người lập biểu




Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Trần Văn Thành
Giám đốc



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HĐQT



(Handwritten signature in blue ink)

TRẦN VĂN THÀNH