



*Điểm To Đất Việt*

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
NĂM 2017  
**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.....	7
6. Các rủi ro.....	8

### II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	9
2. Tổ chức và nhân sự .....	9
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.....	12
4. Tình hình tài chính .....	12
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	13

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	14
2. Tình hình tài chính .....	14
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	15
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2017 .....	16

### 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 .....	17
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.....	17
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	17

### V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị.....	18
2. Ban Kiểm soát.....	19
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS.....	19

### VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán.....	21
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán .....	24

## 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; qua 3 năm liền tục đến nay lỗ lũy kế là 149 tỷ đồng nên tổng nguồn vốn chủ sở hữu còn 20.5 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.

30  
CC  
CC  
A  
TF

– **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;

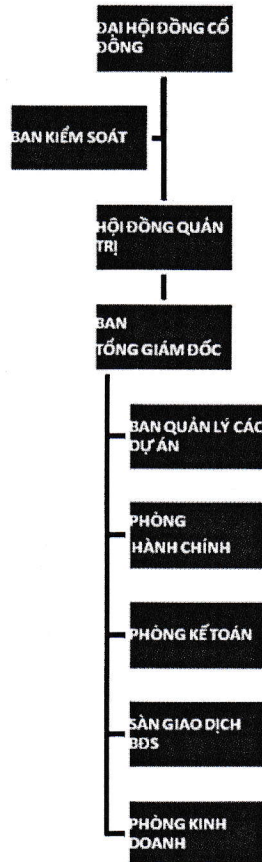
Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;

– **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.**



255  
NG  
PH  
VIỆT  
HỒ



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. ĐHĐCĐ 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 Thế Anh	Ủy viên
Ông Đinh Quốc Phong	Ủy viên
Ông Trần Thanh 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 ĐHĐCĐ 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 Nguyễn Thế Anh	Kế toán trưởng

159  
TY  
AN  
NAM  
CHI

### **Bộ phận Hành Chính**

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chỉ 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;

### **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.

**- 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 08/01/2014 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 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.

**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;
  - Vốn của Công ty hiện nay không đủ phát triển dự án mới, nếu vay nhiều thì chi phí vốn cao dẫn đến rủi ro dự án bị lỗ.
  - Sự điều chỉnh của Nhà nước về các nghĩa vụ của Chủ đầu tư phải thực hiện như dành quỹ đất xây nhà ở xã hội, xây nhà cho thuê... làm cho thủ tục dự án kéo dài thời gian. Phần lợi nhuận của dự án giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể làm nổi dự án mới.





## 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 2017, do tình hình địa ốc đã có tín hiệu khởi sắc tuy nhiên vẫn 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. Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

- Giảm thiểu chi phí hoạt động năm 2017.
- Thu tiền các dự án đã bán.
- Tiến hành bàn giao nền và ghi nhận doanh thu tương ứng.

Tình hình thị trường bất động sản năm 2017 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 2017.

#### - Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	132.781	40.431	30,45%
2	Giá vốn hàng bán	86.204	26.743	31,02%
3	Doanh thu khác	300	10.847	3.615,67%
4	Chi phí lãi vay	30.000	-7.049	-23,50%
5	Chi phí hoạt động	6.000	1.350	22,50%
6	Chi phí khác	-	47	0,00%
7	Lợi nhuận trước thuế	4.587	30.186	658,08%
8	Lợi nhuận sau thuế	3.670	30.186	822,51%

Trong năm 2017, doanh thu thuần đạt khoảng 85.17% kế hoạch đề ra do công ty đã cố gắng thực hiện bàn giao nhưng số lượng khách hàng đến bàn giao vẫn chưa đầy đủ nên không thể ghi nhận đầy đủ doanh thu theo kế hoạch đề ra.

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### - Danh sách Ban điều hành:

- Ông Trần Văn Thành - Tổng Giám Đốc
- Ông Nguyễn Thế Anh - 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

3025  
CON  
CỔ P  
À VIỆ  
TP.H

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%

**3. Ông NGUYỄN THẾ ANH – Kế toán trưởng**

Ngày sinh: 21/07/1992

Số CMND: 025986898 ngày cấp: 18/04/2016 nơi cấp: CA TPHCM

Địa chỉ thường trú: 4.5 CC Sài Gòn Mới, Kp7, TT. Nhà Bè, H. Nhà Bè, 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 Sài Gòn - chuyên ngành Tài chính – Kế toán

**Quá trình công tác:**

- Từ 2013 đến tháng 04/2016: Kế toán trưởng – Công ty CP Cảnh Quan Nhiệt Đới Green Art Việt Nam
- Từ tháng 04/2016 đến nay: Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam

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

**– Số lượng cán bộ, nhân viên.**

- Thời điểm 31/12/2017 là 3 người.

Trình độ học vấn	Số lao động	Tỷ lệ
Đại học	03	100%
Cao đẳng	0	0%
Trung cấp	0	0%
Phổ thông	0	0%
<b>Tổng cộng</b>	<b>3</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.

565  
CÔNG TY  
HÀNG  
TẠI  
CHỈ



\* 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 2017: -1.253.170.800 đồng.

Hoạt động của Công ty TNHH MTV The BCR chưa mang lại hiệu quả cao do phải đầu tư thêm các hạng mục vui chơi giải trí 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 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	569.233.383.407	542.107.674.332	-4.77%
Doanh thu thuần	113.091.713.269	40.431.732.303	-64.25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	38.210.045.606	13.687.925.955	-64.18%
Lợi nhuận khác	297.898.182	10.839.482.729	3.538,65%
Lợi nhuận trước thuế	-1.881.946.350	30.186.766.165	1.704,02%
Lợi nhuận sau thuế	-1.881.946.350	30.186.766.165	1.704,02%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016, 2017

– Các chỉ tiêu khác:

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,01	1,08	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,04	0,04	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,96	0,91	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	26,59	9,67	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,14	0,05	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,2	0,07	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,02	0,75	



Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,09	0,59	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,003	0,06	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,02	0,75	

Ghi chú: Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016, 2017

### 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%	411
2	CĐ tổ chức	39.290	0,37%	3
	CĐ cá nhân	10.610.600	99,63%	412
3	CĐ trong nước	10.649.890	99,94%	407
	CĐ nước ngoài	6.910	0,06%	8
4	CĐ nhà nước	0	0	0
	CĐ khác	10.656.800	100%	415

Ghi chú: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 06/06/2017

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

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

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỷ lệ thực hiện
1	Doanh thu thuần	132.781	40.431	30,45%
2	Giá vốn hàng bán	86.204	26.743	31,02%
3	Doanh thu khác	300	10.847	3.615,67%
4	Chi phí lãi vay	30.000	-7.049	-23,50%
5	Chi phí hoạt động	6.000	1.350	22,50%
6	Chi phí khác	-	47	0,00%
7	Lợi nhuận trước thuế	4.587	30.186	658,08%
8	Lợi nhuận sau thuế	3.670	30.186	822,51%

#### 2. Tình hình tài chính

a) *Tình hình tài sản*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>555.901</b>	<b>530.028</b>	<b>-4,65%</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	278	623	124,10%
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	18.000	16.190	-10,06%
3. Hàng tồn kho	532.241	508.000	-4,55%
4. Tài sản ngắn hạn khác	5.316	5.213	-1,94%
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>13.333</b>	<b>12.079</b>	<b>-9,41%</b>
5. Tài sản cố định	0	0	0,00%
6. Đầu tư TC dài hạn	13.333	12.079	-9,41%
7. Tài sản dài hạn khác	0	0	0,00%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>569.233</b>	<b>542.107</b>	<b>-4,77%</b>

Tổng tài sản cuối kỳ giảm 4,77% so với đầu kỳ, cơ cấu tài sản ngắn hạn giảm do công ty tiến hành bàn giao ghi nhận doanh thu làm hàng tồn kho giảm và cơ cấu tài sản dài hạn giảm do Công ty CP Nhà Việt Nam phải trích dự phòng khoản lỗ trong năm của công ty con, 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 0,05 vòng trong năm 2017 dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt như kỳ vọng.

b) *Tình hình nợ phải trả*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>548.600</b>	<b>491.288</b>	<b>-10,45%</b>
I. Nợ ngắn hạn	548.400	491.088	-10,45%
II. Nợ dài hạn	200	200	0,00%
<b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.633</b>	<b>50.819</b>	<b>146,30%</b>
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	-149.137	-118.950	-20,24%
4. Các quỹ thuộc vốn	1.440	1.440	0,00%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>569.233</b>	<b>542.107</b>	<b>-4,77%</b>

Tỷ trọng nợ phải trả trên tổng tài sản giảm so với đầu năm, từ 96,37% giảm còn 90,63%, do lỗ phát sinh của công ty con trong năm Công ty CP Nhà Việt Nam phải trích khoản dự phòng làm cho tỷ lệ nguồn vốn chủ sở hữu giảm. Tổng nợ phải trả đã giảm so với số đầu kỳ do công ty tiến hành thanh toán các khoản nợ ngắn 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 2018**

Dự đoán tình hình công ty chưa có hướng phát triển cụ thể về kinh doanh, phát triển quỹ đất. Nên kế hoạch của công ty trong năm là:

- Đẩy mạnh công tác thu tiền khách hàng nhằm ổn định dòng tiền.
- Đẩy mạnh bán hết hàng tồn các dự án.
- Bàn giao nền để hoàn tất việc ghi nhận doanh thu.
- 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, Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, Nhà trẻ thuộc dự án The BCR.
- Chuyển nhượng, hợp tác hoặc cho thuê một phần hoặc toàn bộ khu Trung tâm thương mại, Nhà trẻ thuộc dự án Trường Thạnh 1.

#### **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**

Trải qua nhiều năm 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 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.

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

Năm 2017 trong bối cảnh tình hình kinh tế, thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc... Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng 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 nhiều khó khăn nên Ban Tổng Giám đốc chưa hoàn thành các chỉ tiêu về lợi nhuận.

Ngoài ra, Ban Tổng 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:

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	Đình Quốc Phong	Thành viên	0
3	Quách Tuấn Hải	Thành viên	2,60%

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

#### c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2017 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 2017 suy thoái trầm trọng nên bản thân Công ty phải tự cơ cấu, điều chỉnh, tự vượt khó để tồn tại.

Trong năm 2017, 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 02 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:

- Xin gia hạn thời hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2017.
- Miễn nhiệm thành viên HĐQT

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

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 2017, 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 2017 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 31/12/2017.

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 Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

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

Thù lao Hội đồng quản trị 15.000.000 đồng

Thù lao Ban Kiểm Soát 15.000.000 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 Tổng 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**

25  
N  
P  
E  
H

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và Công ty TNHH MTV The BCR (dưới đây gọi tắt là "Nhóm Công ty"), bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 38 kèm theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán trái ngược của chúng tôi.



56  
77  
11  
10



### Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam chưa ghi nhận doanh thu của các khoản khách hàng ứng trước giá trị Quyền sử dụng đất theo hợp đồng do khách hàng chưa đến nhận và ký biên bản bàn giao. Tuy nhiên, theo quy định trong điều khoản Hợp đồng mua bán nhà ở thì các bên đã phải bàn giao đất nền. Do đó, Công ty đã chưa ghi nhận một khoản doanh thu và giá vốn tương ứng lần lượt là 45.559.328.396 đồng và 209.570.945.507 đồng. Chi tiết cho từng dự án như sau:

Dự án	Doanh thu	Giá vốn
Dự án Khu biệt thự 67 nền	7.797.686.218	36.246.713.208
Dự án Khu dân cư BCR	35.073.690.651	147.286.151.190
Dự án Khu dân cư Trường Thạnh 1	2.687.951.527	26.038.081.109
<b>Cộng</b>	<b>45.559.328.396</b>	<b>209.570.945.507</b>

Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán độc lập, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư công nợ của các khách hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được thể hiện trên các khoản mục như sau:

- "Phải thu khách hàng" với số tiền là 15.549.322.758 đồng;
- "Người mua trả tiền trước" với số tiền là 61.417.103.266 đồng.

Chúng tôi không có điều kiện thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế khác để xác định tính đúng đắn của các khoản nợ này. Do đó chúng tôi không đưa ra kết luận về số dư các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng của các số dư này đến các chỉ tiêu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

### Ý kiến kiểm toán trái ngược

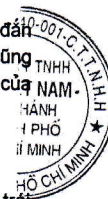
Theo ý kiến chúng tôi, do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, không phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



**Trương Quang Trung**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1752-2018-242-1

**Nguyễn Thị Hoàng Vân**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1561-2017-242-1



59  
Y  
N  
AM  
HI

## 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

- Truy cập website [www.housevietnam.com](http://www.housevietnam.com) để xem chi tiết Báo cáo tài chính 2017 đã được kiểm toán.

- Đính kèm theo Báo cáo thường niên này là Báo cáo tài chính hợp nhất 2017 đã được kiểm toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>532.878.876.557</b>	<b>558.490.821.287</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.537.130.986</b>	<b>1.204.891.687</b>
Tiền	111		1.537.130.986	1.204.891.687
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>60.000.000</b>	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>16.803.633.199</b>	<b>18.930.680.231</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	15.549.922.758	17.796.273.685
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	703.523.474	675.934.093
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	550.186.967	458.472.453
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>509.240.783.276</b>	<b>533.038.635.328</b>
Hàng tồn kho	141		509.240.783.276	533.038.635.328
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.237.329.096</b>	<b>5.316.614.041</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		323.641.973	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	4.913.687.123	5.316.614.041
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

M.S.C.

T.C.P. HNH

M.S.D. OUS

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.025.888.308</b>	<b>8.442.262.956</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.759.145.050</b>	<b>8.022.458.298</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	6.759.145.050	8.022.458.298
- Nguyên giá	222		13.794.926.036	13.794.926.036
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7.035.780.986)	(5.772.467.738)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		33.700.000	33.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(33.700.000)	(33.700.000)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>832.817.920</b>	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	832.817.920	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>433.925.338</b>	<b>419.804.658</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	433.925.338	419.804.658
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>540.904.764.865</b>	<b>566.933.084.243</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>490.085.129.682</b>	<b>546.300.215.225</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>489.885.129.682</b>	<b>546.100.215.225</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	375.057.009	416.732.158
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	61.420.403.266	85.369.165.527
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	599.967	108.789.201
Phải trả người lao động	314		138.935.500	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	154.960.911.964	163.263.838.918
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14a	5.688.009.664	5.213.907.109
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.15	266.775.449.508	291.202.019.508
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.16	525.762.804	525.762.804
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.14b	200.000.000	200.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

KẾ TOÁN

10/12/2017





**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	54.650.289.828	131.053.143.697
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>54.650.289.828</b>	<b>131.053.143.697</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	38.932.306.443	89.494.730.093
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>15.717.983.385</b>	<b>41.558.413.604</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21		11.386.071	5.496.077
Chi phí tài chính	22	6.3	(8.301.845.967)	34.656.081.820
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.485.335.375	34.656.081.820
Chi phí bán hàng	25	6.4	427.132.714	989.230.312
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	4.160.642.596	6.488.102.135
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>19.443.440.113</b>	<b>(569.504.586)</b>
Thu nhập khác	31	6.6	10.839.567.609	297.898.182
Chi phí khác	32		96.241.557	11.449.126
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>10.743.326.052</b>	<b>286.449.056</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>30.186.766.165</b>	<b>(283.055.530)</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>30.186.766.165</b>	<b>(283.055.530)</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	61		30.186.766.165	(283.055.530)
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		-	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>6.8</b>	<b>2.833</b>	<b>(27)</b>

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Thế Anh

Nguyễn Thế Anh

Trần Văn Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	30.186.766.165	(283.055.530)
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.263.313.248	973.706.266
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	-
- Chi phí lãi vay	06	22.485.335.375	34.656.081.820
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	53.935.414.788	35.346.732.556
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.206.331.977	(3.376.298.677)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	23.797.852.052	62.603.921.796
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(54.273.850.918)	(94.587.997.073)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.120.680)	1.177.472.831
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>25.651.627.219</b>	<b>1.163.831.433</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(832.817.920)	(580.030.222)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(892.817.920)</b>	<b>(580.030.222)</b>

/ 00 / TN / NI / PH / JIN / 50

594  
TY  
N  
NAM  
CHI



**CÔNG TY CỔ PHẦN NHÀ VIỆT NAM**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp) (Tiếp theo)**  
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	Mã số	2017	2016
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	5.600.000.000	9.676.054.508
Tiền trả nợ gốc vay	34	(30.026.570.000)	(9.742.150.000)
Tiền trả nợ thuế tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(24.426.570.000)</b>	<b>(66.095.492)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG NĂM</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>50</b>	<b>332.239.299</b>	<b>517.705.719</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>60</b>	<b>1.204.891.687</b>	<b>687.185.968</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>1.537.130.986</b>	<b>1.204.891.687</b>

Ngày 09 tháng 04 năm 2018

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





Nguyễn Thế Anh

Nguyễn Thế Anh

Trần Văn Thành

Xác nhận của đại diện theo pháp luật  
của Công ty

