

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
 - Mã chứng khoán: NHA.
 - Địa chỉ trụ sở: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
 - Điện thoại: 02263.847.756
 - Email: dothinamhanoi@gmail.com

2. Nội dung của thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2023.

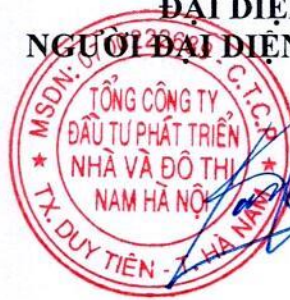
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội vào ngày 13/04/2024 tại đường dẫn <https://namhanoi.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

* Tài liệu đính kèm

- Báo cáo thường niên năm 2023.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



VƯỢT QUA THÁCH THỨC



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2
0
2
3

LẤY ĐÀ TĂNG TRƯỞNG, HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI

Kính thưa Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể CBNV của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA),

Năm 2023 được coi là một năm thử thách với toàn bộ nền kinh tế thế giới khi bức tranh chung của đa số các Ngân hàng trung ương đều là thắt chặt tiền tệ để giảm áp lực liên quan đến lạm phát dẫn tới lãi suất tăng cao. Ngoài ra, kinh tế vĩ mô thế giới càng trở lên trầm trọng hơn khi xảy ra những rủi ro liên quan đến yếu tố địa chính trị. Bên trong bức tranh tối của kinh tế vĩ mô thế giới thì Việt Nam lại có những điểm tích cực tạo tiền đề cho các doanh nghiệp trong nước hồi phục. Tại thời điểm đầu năm 2023, lãi suất Việt Nam chạy theo xu hướng lãi suất cao trên thế giới, đây có thể nói là giai đoạn khó khăn nhất với bất cứ doanh nghiệp nào tại thị trường trong nước. Nhưng đến giai đoạn giữa năm, bằng sự kiểm soát chặt chẽ về chính sách điều hành, xu hướng lãi suất tại Việt Nam chứng kiến sự giảm mạnh – đi ngược lại với tình hình chung của thế giới. Điều này có thể coi là một “liều thuốc” giúp các doanh nghiệp tại thị trường trong nước hồi phục. Những kích thích kinh tế này vẫn chưa đủ để kéo theo nhu cầu tiêu dùng và đầu tư cải thiện mạnh mẽ nhưng tạo ra tiền đề để các doanh nghiệp chuẩn bị nguồn lực cho giai đoạn tiếp theo. Đối với Tổng Công ty, mục tiêu cơ cấu tài chính lành mạnh đi kèm với khẩu vị rủi ro thấp luôn được đặt lên hàng đầu để dẫn lối cho hoạt động kinh doanh ổn định trong bất cứ giai đoạn nào của chu kỳ kinh tế.

Bước sang năm 2024, bên cạnh một số thách thức liên quan đến kinh tế và địa chính trị vẫn còn hiện hữu thì nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng được kỳ vọng sẽ có sự hồi phục so với năm 2023. Trên thế giới, các ngân hàng trung ương dự kiến sẽ có những đợt cắt giảm lãi suất để kích thích kinh tế và sẽ có tác động tích cực đến Việt Nam. Tại thị trường trong nước, NHNN và Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách như giảm lãi suất, tăng đầu tư công vào các dự án trọng điểm để đưa kinh tế Việt Nam trở lại đà tăng trưởng. Với những kỳ vọng tích cực về kinh tế vĩ mô, tôi tin rằng giai đoạn khó khăn nhất với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã qua và chúng ta sẽ tận dụng những lợi thế về uy tín, thương hiệu và đặc biệt là tình hình tài chính vững vàng để chuẩn bị bước sang một giai đoạn tăng trưởng mới mạnh mẽ hơn.

Hội đồng quản trị xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến các Quý cổ đông, Nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể CBNV đã tin tưởng và đồng hành cùng Tổng Công ty. Tôi tin rằng với sự ủng hộ của các Quý vị, Tổng Công ty sẽ vững bước tiến vào tương lai với niềm tin sắt đá trở thành doanh nghiệp xây dựng, phát triển hạ tầng và bất động sản uy tín và hàng đầu.

Trân trọng!





CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

BCTC	Báo cáo tài chính	NLĐ	Người lao động
BCTN	Báo cáo thường niên	NĐT	Nhà đầu tư
BĐH	Ban điều hành	PTBV	Phát triển bền vững
BĐS	Bất động sản	ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
BTGD	Ban Tổng giám đốc	ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
BKS	Ban kiểm soát	SXKD	Sản xuất kinh doanh
CBNV	Cán bộ nhân viên	UBKT	Ủy ban kiểm toán
CP	Cổ phiếu	UBCK	Ủy ban chứng khoán
CBTT	Công bố thông tin	UBND	Ủy ban nhân dân
DN	Doanh nghiệp	VCSH	Vốn chủ sở hữu
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông	VĐL	Vốn điều lệ
ĐKKD	Đăng kí kinh doanh	VND	Việt Nam Đồng
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng	VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
HĐQT	Hội đồng quản trị		
KDC	Khu dân cư		



NỘI DUNG

01

THÔNG TIN CHUNG

- 9 Thông tin khái quát
- 11 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 21 Định hướng phát triển
- 22 Quản trị rủi ro
- 23 Định hướng phát triển
- 29 Quản trị rủi ro

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 35 Tình hình hoạt động năm 2023
- 43 Triển vọng năm 2024
- 47 Tình hình hoạt động, sản xuất kinh doanh 2023
- 49 Tổ chức nhân sự
- 53 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 67 Tình hình tài chính
- 71 Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH

03

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 75 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 2023
- 79 Tình hình tài chính
- 81 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

04

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 87 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023
- 95 Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 99 Hoạt động của HĐQT năm 2023
- 103 Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
- 105 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS
- 107 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

06

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 111 Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
- 115 Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- 117 Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và quản lý chất thải
- 119 Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

01

THÔNG TIN CHUNG

- 9 Thông tin khái quát
- 11 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 19 Định hướng phát triển
- 22 Quản trị rủi ro
- 23 Định hướng phát triển
- 29 Quản trị rủi ro

Dự án Đầu tư Xây dựng Tổ hợp khách sạn Thương mại dịch vụ





THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát



Tổng Công Ty Đầu Tư Phát Triển Nhà Và Đô Thị Nam Hà Nội

Tên giao dịch	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Giấy CNĐKKD	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007, thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 09 năm 2022.
Vốn điều lệ	421.745.200.000 đồng (Bốn trăm hai mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	421.745.200.000 đồng (Bốn trăm hai mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).
Địa chỉ	Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Số điện thoại	(0226) 3847756
Số fax	(0226) 3866689
Website	www.namhanoi.com.vn
Mã cổ phiếu	NHA



- BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ
- NHÀ XƯỞNG CÔNG NGHIỆP
- XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
- HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- NHÀ HÀNG KHÁCH SẠN

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiến thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là **2.500.000.000** đồng với những ngành nghề chính ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.

2006

Ngày 30/06/2006, Công ty TNHH Thành Mỹ thay đổi đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên **26.000.000.000** đồng và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.

2007

Ngày 27/11/2007, Công ty TNHH Thành Mỹ được đổi tên thành Công ty Cổ phần Thành Mỹ đồng thời tăng vốn điều lệ lên **58.000.000.000** đồng.

2010

Ngày 25/01/2010, Công ty chính thức đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn điều lệ là **58.900.000.000** đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Ngày 08/02/2010, Tổng Công ty tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định niêm yết cổ phiếu của Tổng Công ty trên sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: NHA

2018

Ngày 10/05/2018, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung 2.041.528 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng công ty lên **148.015.250.000** đồng.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung 250.000 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng công ty lên **150.515.250.000** đồng

2017

Ngày 06/07/2017, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **1.159.997** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **127.599.970.000** đồng.

2015

Ngày 15/01/2015, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **265.000** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **91.000.000.000** đồng.

Ngày 28/01/2015, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung **2.500.000** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thông qua đợt chào bán riêng lẻ), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **116.000.000.000** đồng.

Ngày 19/05/2015, Tổng Công ty thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 3 số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn Điều lệ là **116.000.000.000** đồng, đồng thời thay đổi người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty.

2011

Ngày 10/05/2011, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết bổ sung **2.450.000** cổ phiếu trên HNX, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **88.350.000.000** đồng.

2019

Ngày 23/10/2019, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **2.408.124** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **174.596.490.000** đồng.

2020

Ngày 27/08/2020, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công: **6.685.316** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **237.449.650.000** đồng.

Ngày 21/09/2020, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung: **400.000** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **241.449.650.000** đồng.

2021

Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Ngày 21/05/2021, Tổng Công ty chính thức phát hành thành công: **3.621.585** cổ phiếu trên HSX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **277.665.500.000** đồng.

Ngày 24/06/2021, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung: **350.000** cổ phiếu trên HSX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **281.165.500.000** đồng.

2022

Ngày 10/03/2022, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công 14.057.970 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **421.745.200.000** đồng.

Trong quá trình hình thành và phát triển, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn hướng đến mục tiêu cung cấp các sản phẩm tốt nhất cho khách hàng, đem lại giá trị cho cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương. Mục tiêu này đã được chứng minh thông qua những thành tích, khen thưởng mà Công ty đã đạt được, cụ thể như sau:

2013-2016**2016-2020****2021****2022-2023**

Ông Nguyễn Hồng Thái – Tổng Giám đốc Công ty nhận kỷ niệm chương vinh danh top 10 doanh nghiệp tiến bộ về minh bạch thông tin

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở hai mảng chính là Xây dựng công trình và Kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng hoạt động ở một số mảng phù hợp với tình hình phát triển chung trên địa bàn tỉnh như nhà xưởng công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và nhà hàng, khách sạn.



Xây dựng công trình

Đây là mảng kinh doanh truyền thống và lâu đời của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Doanh thu từ hoạt động xây dựng công trình trong những năm gần đây chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu tập trung chủ yếu ở mảng xây dựng cơ sở hạ tầng tại tỉnh Hà Nam.

Tỉnh Hà Nam với lợi thế lớn về vị trí địa lý, cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, Hà Nam có hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy thuận lợi với lợi thế sẵn có là Quốc lộ 1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, Quốc lộ 21 và tuyến đường sắt Bắc – Nam ... Tỉnh cũng có quỹ đất công nghiệp sạch, nguồn lao động dồi dào, có tay nghề. Những yếu tố trên cho thấy Hà Nam có tiềm năng trở thành điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư. Như vậy, trong tương lai, cơ sở hạ tầng, giao thông của tỉnh sẽ càng được chú trọng và đem đến cơ hội cho Công ty trong mảng này.

Một số công trình lớn trong lĩnh vực xây dựng đã và đang triển khai của Công ty:

- Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 65,4 tỷ đồng.
- San nền một phần lô CN05 thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 41,5 tỷ đồng.
- Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất (VT01, 02) tại xã Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng giá trị dự toán 41,7 tỷ đồng.
- Xây dựng các cụm trường mầm non, tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư vốn ngân sách 75,7 tỷ đồng.
- Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam với tổng giá trị dự toán xây dựng 29,3 tỷ đồng.



Kinh doanh bất động sản

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam. Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp đáng kể vào hoạt động kinh doanh chung của cả Công ty. Các dự án (DA) bất động sản đã và đang được triển khai bởi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội điển hình như:

- DA Sân vận động Đồng Văn và Hạ tầng khu đất xung quanh có diện tích 10,3 ha với tổng mức đầu tư 134,2 tỷ đồng.
- DA xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.
- DA xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá có diện tích khoảng 15,5 ha với tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng.
- DA khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I) có diện tích khoảng 12 ha với tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 84 tỷ đồng.
- DA xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng.

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Nhà xưởng công nghiệp

Việt Nam là một trong những quốc gia có tăng trưởng GDP tốt, nguồn lao động dồi dào và khá trẻ so với các nước trong khu vực nên dòng vốn FDI đang tìm đến Việt Nam như một địa chỉ đầu tư hấp dẫn. Khi các doanh nghiệp FDI đầu tư sẽ làm gia tăng nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước, trong đó có tỉnh Hà Nam với lợi thế địa lý gần các tỉnh/thành phố lớn. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang sở hữu hai cụm nhà xưởng cho các doanh nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên thuê bao gồm:

- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp Cầu Giát thuộc xã Chuyên Ngoại với diện tích trên 0,7 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 2.900 m².
- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp thuộc phường Hoàng Đông với diện tích gần 0,6 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 3.200 m².

Nhận thấy đây là một mảng kinh doanh tiềm năng khi dòng vốn của các công ty thuộc khối FDI liên tục đổ về Việt Nam cũng như nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước ngày càng tăng cao, Tổng công ty tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Dự án nằm trong Cụm Công nghiệp Cầu Giát có tổng diện tích vào khoảng 9,9 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 301 tỷ đồng. Hiện tại dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành nhận chuyển nhượng được khoảng 90% diện tích đất nông nghiệp của các hộ dân.



Hạ tầng kỹ thuật

Mảng hạ tầng kỹ thuật là một mảng kinh doanh truyền thống của Công ty với các hoạt động cơ bản như đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, dân cư và san lấp, chuẩn bị mặt bằng,....

Một số công trình tiêu biểu mà Tổng Công ty đã thực hiện như:

- Đường, hè, cống đường tây sừ phạm
- Đường tỉnh lộ huyện Lý Nhân – Duy Tiên
- San lấp khu công nghiệp Đồng Văn
- Cung cấp VL cho công ty DV nhà ở và khu đô thị Hà Nội (HUDS)
- Đường N5 TX Phú Lý
- Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư QL 38 Duy Tiên Hà Nam
- San lấp mặt bằng Công ty TNHH Điện tử Nam Môn - KCN Đồng Văn
- San lấp mặt bằng Công ty TNHH Toàn Thắng – cụm CN Cầu Giát
- San lấp mặt bằng Cụm TTCN xã Kim Bình – Kim Bảng – Hà Nam
- San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty TNHH May Kinh Bắc
- San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty TNHH Hội Vũ
- San lấp mặt bằng + Nhà máy sản xuất KD XNK dệt may Gumix
- Cung cấp VL cho XN XD số 8 – Công ty XD số 4– San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty Sao Phương Đông.



Nhà hàng, Khách sạn

Đi kèm với sự phát triển của các cụm công nghiệp là nhu cầu về chỗ ăn uống, nghỉ ngơi, tổ chức hội nghị, hội thảo của người lao động, doanh nghiệp và các chuyên gia nước ngoài. Bên cạnh việc đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho doanh nghiệp, việc kinh doanh nhà hàng, khách sạn cũng đóng góp rất lớn vào sự phát triển của địa phương, tạo công ăn việc làm cho nhiều người lao động.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn (09 tầng nổi, 01 tầng hầm), trung tâm tổ chức sự kiện (02 tầng nổi, 01 tầng hầm): 7.814 m², và các công trình phụ trợ.
- Khu nhà ăn uống và dịch vụ (05 tầng nổi): 2.104m².
- Siêu thị và văn phòng cho thuê (05 tầng nổi): 1.407m², và các công trình phụ trợ.

Địa bàn kinh doanh



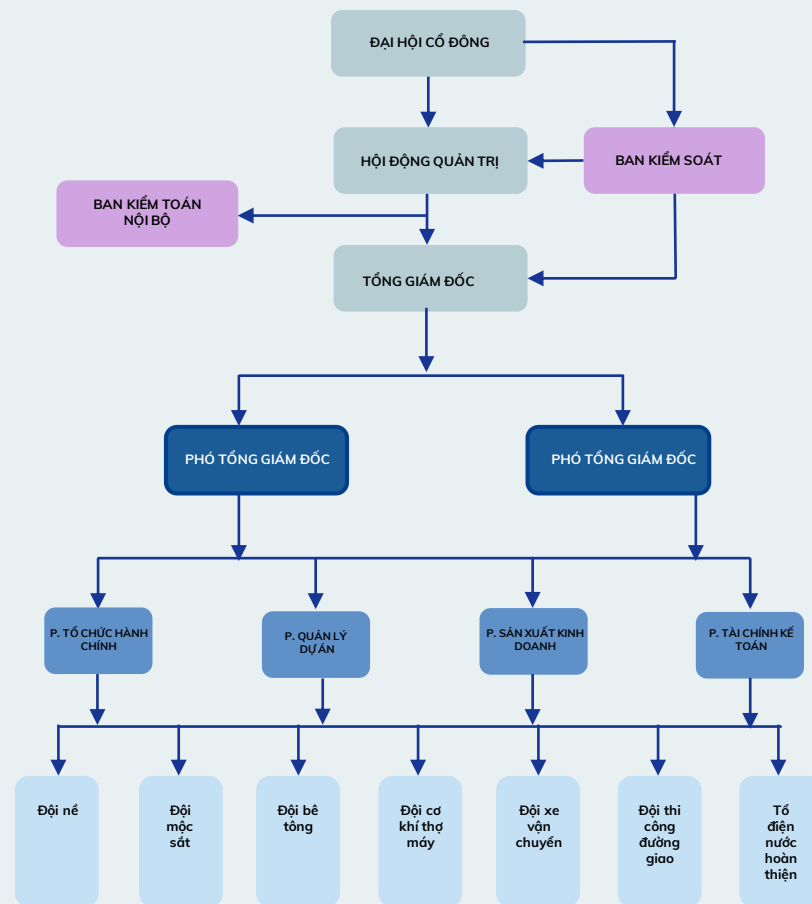
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung phát triển các dự án, công trình, nhà xưởng tại tỉnh Hà Nam và các vùng lân cận – nơi mà doanh nghiệp đã có nhiều năm hoạt động và khẳng định được vị thế cũng như chất lượng dịch vụ sản phẩm.



Cơ cấu bộ máy quản lý

Mô hình quản trị: Mô hình quản trị tuân theo mô hình quản trị của công ty đại chúng niêm yết.

Các công ty con, công ty liên kết: Không có.



Cơ cấu bộ máy quản lý

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu hoạt động



Xây dựng niềm tin và thương hiệu với khách hàng, lấy chất lượng sản phẩm là kim chỉ nam trong hoạt động kinh doanh, cam kết đem đến cho khách hàng những trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.



Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, luôn duy trì cơ cấu vốn lành mạnh giúp đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra bình thường kể cả trong những thời kỳ khó khăn nhất và đảm bảo tối đa lợi ích của các cổ đông trong dài hạn.



Đặt mục tiêu mỗi người lao động như là một tài sản quý của Công ty, không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của các cán bộ nhân viên và đưa văn hóa doanh nghiệp của Công ty đến từng thành viên..



Coi việc đóng góp cho xã hội, môi trường là một trong những mục tiêu quan trọng giúp Công ty tăng trưởng bền vững và đóng góp vào sự thịnh vượng chung của đất nước.



Duy trì và phát triển các mối quan hệ với các đối tác, cân bằng, hài hòa lợi ích của các đối tác và Công ty.



Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế để đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn kinh doanh của Công ty.

Với tầm nhìn là một doanh nghiệp xây dựng, phát triển bất động sản và nhà xưởng hàng đầu trên địa bàn tỉnh, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn không ngừng đổi mới, sáng tạo, nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm của khách hàng, Công ty kiên định với các mục tiêu chính trong hoạt động của mình như sau:

Mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Ngày nay, các doanh nghiệp trên toàn thế giới đều đặt mục tiêu phát triển bền vững đặt yếu tố môi trường, xã hội và cộng đồng lên hàng đầu. Vì vậy, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội không nằm ngoài xu hướng đó. Trong tương lai, Công ty nhận thấy đây là một trong những mục tiêu không thể thiếu trong quá trình phát triển của mình giúp nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty với tất cả các đối tác, nhà đầu tư.



Môi trường

Các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn luôn phải đặt yếu tố môi trường trở thành một trong những yếu tố được cân nhắc đầu tiên. Cụ thể:

- Khi đầu tư dự án luôn phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của pháp luật.
- Khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh.



Cộng đồng – xã hội

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận thấy rằng việc đóng góp cho cộng đồng và xã hội cũng là đóng góp cho sự phát triển bền vững và dài hạn của công ty cũng như cho đất nước.

- Các dự án của Công ty luôn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ, tiện ích tốt nhất, đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân trong các khu đô thị, nhà ở được thực hiện một cách chu đáo nhất.
- Tạo văn hóa chia sẻ, văn minh và an toàn đối với các dự án của Công ty.
- Đồng hành cùng các chương trình, dự án thiện nguyện của các cơ quan, đoàn thể trên địa bàn kinh doanh của Công ty.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để thực hiện tốt tầm nhìn, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội định hướng phát triển doanh nghiệp tập trung vào 5 mục tiêu chính: Dự án - Tài chính - Quản trị - Nhân lực - Thương hiệu.



Dự án

- Đầu tư vào lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hiện đại phù hợp với nhu cầu của khách hàng và đảm bảo khách hàng, nhà đầu tư có trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.
- Tiếp tục phát huy lợi thế và uy tín của Công ty trong mảng xây lắp hạ tầng, nhà xưởng, khách sạn tại tỉnh Hà Nam khi tốc độ tăng trưởng GRDP đạt mức cao so với các tỉnh thành trong khu vực.
- Duy trì và phát triển quan hệ với các đối tác, khách hàng của Công ty.
- Đảm bảo thực hiện đúng các quy định pháp lý và tiến độ thi công của các dự án đang và sẽ triển khai.
- Tối ưu hóa chi phí khi đầu tư dự án, đảm bảo khả năng sinh lời trên mỗi dự án ở mức tốt so với ngành.



Tài chính

- Đặt mục tiêu cơ cấu vốn sử dụng của Công ty luôn ở mức lành mạnh, tỷ lệ đòn bẩy luôn ở mức thấp hơn so với trung bình của ngành.
- Tạo lập, duy trì và phát triển các mối quan hệ với các cổ đông, ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán, công ty tài chính... để tiếp cận đa dạng các nguồn vốn.
- Chủ động đưa ra các kịch bản dự phóng và giải pháp theo từng thời kỳ để đảm bảo tình hình thanh khoản của Công ty luôn ở mức tốt.
- Huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật.



Quản trị

- Đẩy mạnh việc chuyển đổi số, rút ngắn thời gian trong việc thực hiện các quy trình, công việc vận hành hàng ngày của Công ty.
- Hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, dữ liệu nội bộ của Công ty nhằm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời nhất cho các cổ đông và các đối tác liên quan.
- Tăng cường theo dõi các biến động trong tình hình kinh tế vĩ mô, ngành... để xem xét ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thường ngày của doanh nghiệp.
- Không ngừng cải tiến cơ cấu tổ chức để phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.



Nhân lực

- Nâng cao thu nhập, chất lượng đời sống để giữ chân các nhân sự chủ chốt, nhân sự có kinh nghiệm và thu hút thêm các nhân tài trẻ, năng động, sẵn sàng cống hiến dài hạn cho Công ty.
- Tăng cường các hoạt động tập thể, đảm bảo đời sống tinh thần của từng thành viên trong Công ty.
- Liên tục đổi mới, đưa ra các chương trình đào tạo nội bộ giúp nâng cao năng suất của người lao động.
- Tổ chức các buổi đối thoại hàng năm giữa ban lãnh đạo và người lao động để cải thiện môi trường làm việc, đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của cán bộ nhân viên.



Thương hiệu

- Tăng nhận thức của khách hàng về thương hiệu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- Củng cố và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường chứng khoán, trong mắt các nhà đầu tư với tư cách là một doanh nghiệp niềm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí: Minh bạch – An toàn – Tăng trưởng mỗi ngày – Ưu tiên giá trị của các cổ đông.

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2023, tăng trưởng GDP cả năm của Việt Nam đạt tăng 5,05%, mặc dù không đạt được như mục tiêu mà Quốc hội đã đề ra từ đầu năm tuy nhiên Việt Nam vẫn thuộc nhóm những quốc gia có tăng trưởng tốt so với các nước trong khu vực.

Kinh tế - xã hội nước ta trong năm 2023 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến số khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn. Lạm phát cơ bản đã hạ nhiệt tuy nhiên vẫn ở mức cao; các ngân hàng trung ương tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng...ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xuất nhập khẩu trên toàn cầu. Không nằm ngoài xu hướng khó khăn, mặc dù trong năm qua, ngân hàng nhà nước đã 4 lần cắt giảm lãi suất trong năm qua nhưng khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế vẫn còn yếu. Tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống không đạt được mục tiêu đề ra từ đầu năm, tình trạng các doanh nghiệp kêu thiếu vốn, khó tiếp cận vốn tín dụng vẫn là nút thắt trong năm qua của toàn bộ hệ thống kinh tế.

Bên cạnh đó, vĩ mô thế giới còn phải đối mặt với những rủi ro liên quan đến địa chính trị, quân sự khi xung đột giữa Nga và Ukraine tiếp tục tiếp diễn; vào các tháng cuối năm, xung đột lại tiếp tục nổ ra ở khu vực Trung Đông cũng như Biển Đỏ. Tình trạng thời tiết cực đoan, hạn hán kéo dài, bão lũ, thiên tai diễn ra ở nhiều nơi làm cho hoạt động sản xuất, tiêu dùng lương thực mất cân đối. Các yếu tố trên vô hình chung ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh lương thực, an ninh năng lượng trên toàn cầu.

Năm 2024 được dự báo tiếp tục vẫn sẽ là năm kinh tế thế giới đối mặt với nhiều khó khăn khi lạm phát vẫn tiếp tục được dự báo ở mức cao theo đó là lãi suất điều hành của các ngân hàng trung ương vẫn duy trì ở mức cao; nền kinh tế toàn cầu sẽ phát triển chậm lại, một số nền kinh tế lớn như Châu Âu và Trung Quốc được dự báo sẽ bước vào chu kỳ giảm phát.

Kinh tế Việt Nam tiếp tục đặt mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức từ 6% đến 6,5% so với năm ngoái, song song với đó là việc giữ ổn định lạm phát ở mức 3,8%. Mục tiêu tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có thể đạt được khi kỳ vọng: (i) Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trong việc thu hút FDI trong khu vực khi có mức tăng trưởng tốt và tình hình chính trị ổn định, (ii) giải ngân mạnh vốn đầu tư công với các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm trên khắp cả nước và (iii) sự phục hồi nhu cầu tiêu dùng của một số thị trường chính mà Việt Nam xuất khẩu như Hoa Kỳ, EU.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận thấy đây là những rủi ro vĩ mô có tác động lớn đến hoạt động kinh doanh nên Công ty đã có những biện pháp chủ động giảm thiểu rủi ro như dự báo và đưa ra các kịch bản kinh tế, linh hoạt trong hoạt động kinh doanh và cơ cấu sản phẩm của Công ty cho phù hợp với từng thời kỳ.





Rủi ro pháp luật

Một trong những yếu tố quan trọng và có tác động rất lớn đến ngành bất động sản là pháp luật. Rủi ro pháp luật là rủi ro có sự ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, pháp luật Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, cải cách nhằm rút ngắn thủ tục hành chính, làm rõ các điểm còn đang khó khăn để giúp môi trường kinh doanh trở nên dễ dàng, minh bạch hơn.

Trong thời gian gần đây, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật đất đai sửa đổi với một số điểm nổi bật như:

Bỏ khung giá đất, ban hành Bảng giá đất mới từ 01/01/2026.

Đất không có giấy tờ trước ngày 01/07/2014 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quy định rõ ràng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội.

Thêm các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Đa dạng các hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất.

Chỉ được thu hồi đất khi đã bàn giao nhà ở tái định cư.

Bổ sung thêm các khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất.

Tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm.

Các dự án đang thuê đất trả tiền 1 lần có thể chuyển sang trả tiền hàng năm.

Được thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở để làm nhà ở thương mại.

Tăng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp.

Việc ra đời các quy định pháp luật mới đòi hỏi Công ty phải thay đổi hoạt động kinh doanh cho phù hợp theo từng thời kỳ. Để kiểm soát rủi ro về pháp luật, Công ty liên tục cập nhật các thay đổi trong chính sách pháp luật và các văn bản liên quan để lên kế hoạch cho phù hợp, tránh gián đoạn các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện xây dựng và duy trì áp dụng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật. Với sự ổn định của môi trường pháp lý, sự chấp hành nghiêm chỉnh các quy định chung của pháp luật cũng như những yêu cầu riêng của ngành trong các hoạt động của Công ty, có thể thấy rủi ro về pháp luật không phải là những rủi ro đáng kể.

Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của Công ty

RỦI RO

Rủi ro chung từ thị trường bất động sản

Ngành bất động sản có mối quan hệ chặt chẽ với tăng trưởng tín dụng. Việc tăng trưởng tín dụng chậm có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng, đầu tư của các doanh nghiệp/dự án bất động sản và ảnh hưởng đến nhu cầu mua nhà của người dân.

Một trong những nguồn vốn được coi là thay thế tín dụng ngân hàng trong thời gian gần đây là trái phiếu doanh nghiệp. Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đã có sự hồi phục nhưng các quy định mới ban hành khiến việc phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp trở lên chặt chẽ hơn và hạn chế các nhà đầu tư tham gia thị trường trái phiếu cũng ảnh hưởng đến khả năng huy động vốn của các doanh nghiệp trên thị trường này.

Với việc tiếp cận nguồn vốn vẫn còn những khó khăn thì bức tranh chung của ngành bất động sản trong thời gian tới vẫn chưa có những tín hiệu tích cực rõ ràng.

Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã kịp thời đưa ra các giải pháp nhằm duy trì cơ cấu tài chính ổn định. Cuối năm 2023, khi các doanh nghiệp bất động sản liên tục kêu cứu và mong được tháo gỡ khó khăn do bị đọng vốn tại các dự án bất động sản, có nhiều doanh nghiệp lớn không thể hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả lãi và gốc, thậm chí là các doanh nghiệp nhỏ đã phải giải thể thì Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có thể coi là vẫn tiếp tục trụ vững qua những giai đoạn khó khăn nhất của thị trường.

Rủi ro pháp lý của dự án

Việc hoàn thành các thủ tục để có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một trong những quá trình rất phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng dự án có thể xảy ra rủi ro khi không được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó theo kế hoạch.

Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Công ty trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát.

Nếu Công ty không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Công ty thì các sự kiện này có thể tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Công ty.

Ngoài ra, các dự án có thể gặp rủi ro cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Nếu Công ty không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, không triển khai các dự án theo đúng tiến độ quy định, bị phạt theo quy định của pháp luật.

Nhận biết đây cũng là một trong những rủi ro không thể tránh khỏi nên Công ty đã chủ động giảm thiểu bằng cách thực hiện nhiều dự án, công trình một lúc có tổng mức đầu tư phù hợp với quy mô của Công ty, tránh tập trung vào một hoặc một vài dự án lớn.

Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của Công ty

RỦI RO

Rủi ro chung từ ngành xây dựng

Giá nguyên vật liệu đầu vào luôn là yếu tố có tác động mạnh mẽ nhất liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng. Trong năm 2023, giá vật liệu xây dựng vẫn tăng cao khiến cho các dự án bất động sản đã khó khăn lại càng trở lên khó khăn và kéo theo đó là sự khó khăn chung của ngành xây dựng.

Tuy nhiên, bước sang năm 2024, ngành xây dựng được cho là vẫn có những điểm sáng với kỳ vọng từ: (i) những chính sách khuyến khích đầu tư công của Chính phủ sẽ tiếp tục tháo gỡ khó khăn nguồn cung công việc mới cho các doanh nghiệp xây dựng, (ii) giá nguyên vật liệu xây dựng được dự báo ổn định, không có sự tăng mạnh như giai đoạn trước do không có các yếu tố bất ngờ ảnh hưởng đến việc khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng.

Về phía Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Công ty luôn có sự chuẩn bị kỹ lưỡng trong các kịch bản giá nguyên vật liệu đầu vào bằng cách duy trì tỷ lệ hàng tồn kho tối ưu cho các dự án xây dựng đang triển khai, đàm phán ký kết các hợp đồng dài hạn để ổn định giá cả với các nhà cung cấp lâu năm.

Rủi ro môi trường

Các dự án của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đều là những dự án có thời gian triển khai dài. Trong quá trình thực hiện các dự án này luôn tiềm ẩn những nguy cơ làm ảnh hưởng đến môi trường đất - nước - không khí - tiếng ồn xung quanh làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình và cuộc sống của cư dân xung quanh cũng như uy tín, thương hiệu của Công ty.

Nhằm giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã thực hiện đầy đủ và bài bản các báo cáo nghiên cứu và đánh giá tác động môi trường cho từng dự án, thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu quy định về bảo vệ môi trường, luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện đánh giá tác động môi trường định kỳ và gửi báo cáo đầy đủ đến các cơ quan quản lý.

Các rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro trên, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có thể hứng chịu các rủi ro nằm ngoài khả năng dự báo và vượt quá khả năng phòng chống của con người như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế tối đa các rủi ro này xảy ra, Công ty luôn xem xét và đưa ra các kịch bản trong trường hợp các rủi ro này xảy ra và luôn duy trì sự chấp nhận rủi ro ở mức thấp hơn so với các doanh nghiệp trong ngành nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty.



02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Khu nhà ở Đô thị Trung tâm Duy Tiên

- 35 Tình hình hoạt động năm 2023
- 43 Triển vọng năm 2024
- 47 Tình hình hoạt động, sản xuất kinh doanh 2023
- 49 Tổ chức nhân sự
- 53 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 67 Tình hình tài chính
- 71 Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH



TỔNG QUAN MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2023

Kinh tế vĩ mô thế giới

Năm 2023, nền kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến số khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn. Lạm phát cơ bản đã hạ nhiệt tuy nhiên vẫn ở mức cao, phần lớn các ngân hàng trung ương tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt với mặt bằng lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng...ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xuất, nhập khẩu.

Xung đột giữa Nga và Ukraine tiếp tục tiếp diễn, trong khi đổ vào các tháng cuối năm, xung đột mới tiếp tục bùng phát ở Trung Đông, Biển Đỏ. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho hoạt động sản xuất và tiêu dùng lương thực mất cân đối. Tất cả những yếu tố trên đồng thời trực tiếp và gián tiếp gia tăng rủi ro, ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh lương thực, an ninh năng lượng trên toàn cầu.



Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Tăng trưởng kinh tế

Tăng trưởng
GDP Việt Nam
năm 2023

5,05%

Tăng trưởng GDP cả năm 2023 ước đạt 5,05% so với năm trước với xu thế tăng trưởng duy trì đà tăng dần qua từng quý. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83% đóng góp 8,84% điểm tăng trưởng chung, tiếp tục là bộ đỡ vững chắc cho nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74% đóng góp 28,87% trong mức tăng; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Quy mô GDP 2023 theo giá hiện hành đạt 10.222 nghìn tỷ đồng, tương đương 430 tỷ USD, GDP bình quân đầu người năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 101,9 triệu đồng/ người, tương đương 4.284 USD, tăng 160 USD so với năm 2022. Như vậy, tốc độ tăng trưởng GDP cả năm 2023 đạt thấp hơn so với mục tiêu Quốc hội đề ra từ đầu năm với con số 6,5%.

Tình hình đầu tư trong nước

FDI thực hiện
đạt kỷ lục

23,2
tỷ USD

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 3.423,5 nghìn tỷ đồng, tăng 6,2% so với năm 2022. Trong bối cảnh khó khăn chung của toàn nền kinh tế, FDI vẫn là điểm sáng đáng ghi nhận. Nhờ vào những nỗ lực của chính phủ trong việc đưa ra những chính sách mở cửa đón

các doanh nghiệp FDI, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam là hơn 36,6 tỷ USD, bao gồm vốn đăng ký cấp mới đạt gần 20,2 tỷ USD tăng 62,2%. Vốn FDI thực hiện tại Việt Nam trong năm 2023 ước đạt 23,2 tỷ USD, tăng 3,5% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất từ trước đến nay.

Tình hình lạm phát trong nước

CPI bình quân tăng

3,3%

Lạm phát cơ bản

4,2%

Lạm phát trong nước vẫn được giữ vững ổn định, chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2023 ước tăng 3,3% so với năm 2022, tương đương tốc độ tăng CPI bình quân của năm 2022 so với 2021. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2023 tăng khoảng 4,2% so với năm 2022 với xu hướng giảm liên tục kể từ đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu khiến mức lạm phát cơ bản cao hơn mức tăng lạm phát tổng

thể bình quân do giá xăng dầu bình quân trong nước 11 tháng năm 2023 giảm khoảng 12% so với cùng kỳ năm trước, giá gas giảm 7,5% là yếu tố kiềm chế tốc độ tăng của CPI, nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Nhìn chung CPI năm 2023 tăng thấp hơn nhiều do với mục tiêu đề ra (dưới 4,5%) chủ yếu do nhu cầu tiêu dùng, đầu tư trong nước phục hồi chậm.



Chính sách tiền tệ của Việt Nam

Tăng trưởng
tín dụng
năm 2023

13,7%

Trong năm 2023, Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã có 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm 0,5 – 2,0% năm. Với những động thái giảm lãi suất điều hành, diễn biến của lãi suất trong năm 2023 đã giảm mạnh. Việc giảm lãi suất điều hành tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại giảm lãi suất huy động, từ đó giảm lãi suất cho vay. Tuy nhiên, trong 06 tháng đầu năm 2023, tín dụng toàn hệ thống ngân

hàng vẫn có sự tăng trưởng chậm thể hiện việc các ngân hàng thương mại cũng đang có tâm lý lo ngại cho các doanh nghiệp vay trong điều kiện kinh tế chưa có nhiều chuyển biến tích cực. Bước sang nửa cuối của năm 2023, tình hình tín dụng bắt đầu có tín hiệu khả quan hơn và đạt mức tăng trưởng tín dụng 13,5%/năm (thấp hơn so với kế hoạch 14% – 15% của ngân hàng nhà nước đặt ra tại thời điểm đầu năm).

Tình hình đăng ký doanh nghiệp trong nước

Trong năm 2023, cả nước có gần 160.000 doanh nghiệp đăng ký thành lập với tổng số vốn đăng ký là trên 1.512 nghìn tỷ đồng, tổng số lao động đăng ký là 1.052,6 nghìn lao động, tăng 7,2% về số doanh nghiệp so với cùng kỳ - gấp 1,2 lần mức bình quân giai đoạn 2017 - 2022 và

tăng 4,6% so với ước tính thực hiện cả năm 2023. Tổng số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường là 172.578 doanh nghiệp, tăng 20,5% so với cùng kỳ năm 2022 - cao nhất kể từ 2017 đến nay; trong đó, phần lớn chọn hình thức tạm ngừng kinh doanh trong ngắn hạn.

160 nghìn

Doanh nghiệp mới

▲ 4,6%

173 nghìn

Doanh nghiệp rút lui

▼ 20,5%

Ngành Bất động sản nhà ở

“Nửa đầu năm 2023 có thể được xem như một trong những giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản”



Tín hiệu âm ảm của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, tình hình cũng không khả quan hơn, khó khăn bao trùm toàn bộ thị trường. Nửa đầu năm 2023 có thể được xem như một trong những giai đoạn khó khăn nhất của thị trường bất động sản khi hàng ngàn doanh nghiệp Bất động sản phá sản, nhiều doanh nhân rơi vào vòng lao lý, thanh khoản thấp chưa từng có. Sau giai đoạn gặp nhiều khó khăn, Chính phủ cùng các Bộ, Ban, Ngành đã ban hành các văn bản, thông tư, nghị định nhằm tháo gỡ, thúc đẩy thị trường BĐS sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Giai đoạn cuối 2023, sau những nỗ lực của các bên, thị trường đã có tín hiệu khởi sắc trở lại và sẽ tiếp tục hồi phục trong năm 2024 khi các nút thắt dần được tháo gỡ.



Cung – Cầu không gặp nhau

Báo cáo của Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho thấy, năm 2023 tuy có sự cải thiện theo thời gian, nhưng nhìn chung, nguồn cung năm 2023 vẫn thiếu hụt, nghèo nàn, nguyên nhân do ít dự án mới được phê duyệt, hàng nghìn dự án dở dang bị “đắp chiếu” do vướng mắc pháp lý, một lượng không nhỏ dự án bị ngưng trệ vì thiếu vốn. Tổng nguồn cung cả năm 2023 đạt 55.329 nghìn sản phẩm, tăng 14% so với năm 2022, chỉ bằng 32% so với năm 2018, thời điểm trước khi xảy ra đại dịch COVID-19.

Cầu ở thực luôn hiện hữu nhưng không có cơ hội chuyển thành nhu cầu do nguồn cung hạn chế và mặt bằng giá bán quá cao, trong khi thu nhập của người dân hầu hết bị ảnh hưởng vì tình hình kinh tế chung. Cầu đầu tư bị ảnh hưởng mạnh mẽ khi lãi suất vay mua nhà vẫn ở mức cao mặc dù mặt bằng chung lãi suất trong nền kinh tế có tín hiệu giảm, nhà đầu tư cũng mất niềm tin vào thị trường bất động sản. Mặc dù có dấu hiệu cải thiện khi thị trường bắt đầu phục hồi, nhưng vẫn chưa thể khôi phục lại đầy đủ như trước đây. Cầu đầu cơ gần như biến mất hoàn toàn.

Thanh khoản tiếp tục âm ảm

Sự nghèo nàn của cả 2 phía cung và cầu khiến giao dịch chưa thể sôi động trở lại. Tuy vậy sau thời gian khó khăn hồi đầu năm, nhờ nhiều yếu tố thúc đẩy thị trường đã có dấu hiệu ấm trở lại. Theo số liệu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), tỷ lệ hấp thụ tăng dần qua các quý, nhưng lượng giao dịch còn phụ thuộc nhiều vào số lượng nguồn cung.

Tổng giao dịch từ quý 1 đến quý 4/2023 lần lượt là: 2.700; 3.700; 5.778; 5.710 sản phẩm. Tổng giao dịch cả năm 2023 đạt 18.600, tương đương với năm 2022 (nửa đầu năm 2022 thị trường vẫn duy trì ở mức bình thường, chỉ bắt đầu khó khăn kể từ thời điểm giữa tháng 5/2022), bằng 17% so với năm 2018, thời điểm trước khi xảy ra đại dịch COVID-19



Doanh nghiệp BĐS đối mặt với khó khăn

Trong bức tranh trầm lắng của bất động sản 2023, sự lao đao của doanh nghiệp bất động sản là điều không thể tránh khỏi. Sức khỏe nội tại của doanh nghiệp bất động sản chưa đủ mạnh và khả năng ứng biến với các tình huống còn chưa cao. Năm 2023 có 1.286 doanh nghiệp giải thể, tăng 7,7% so với năm 2022.

Trong khi đó, số doanh nghiệp Bất động sản thành lập mới đạt 4.725, giảm 45%. Nhiều doanh nghiệp xây dựng, bất động sản đã cắt giảm từ 50% đến dưới 75% nhân sự, ngay cả những doanh nghiệp bất động sản lớn với quy mô quỹ đất/dự án hàng đầu tại Việt Nam. Hàng nghìn môi giới Bất động sản mất việc, bỏ nghề, chỉ còn khoảng 20% môi giới Bất động sản đang hoạt động.

Áp lực đáo hạn trái phiếu

Trong năm 2023, doanh nghiệp bất động sản có khoảng 119.000 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn, đây là con số kỷ lục tạo thách thức lớn với các doanh nghiệp. Để cứu các doanh nghiệp bất động sản đang đứng trước nguy cơ vỡ nợ trái phiếu, đầu tháng 3 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP với nội dung quan trọng cho phép doanh nghiệp bất động sản giãn, hoãn nợ trái phiếu, đàm phán với các trái chủ thanh toán trái phiếu bằng bất động sản.

Kể từ khi Nghị định này có hiệu lực, một số chủ đầu tư đã thành công đàm phán với các trái chủ thanh toán trái phiếu bằng bất động sản. Từ tháng 6, trái phiếu phát hành mới có xu hướng đi lên, đỉnh điểm là tháng 10/2023 với 41.000 tỷ đồng. Mặc dù thị trường trái phiếu doanh nghiệp đã có những khởi sắc, song nhìn chung áp lực trái phiếu vẫn đang đè nặng lên vai của một số doanh nghiệp khi tình hình kinh doanh thời gian qua không mấy khả quan.

Ngành Xây dựng

Xây dựng dân dụng gặp khó do ngành BĐS đóng băng

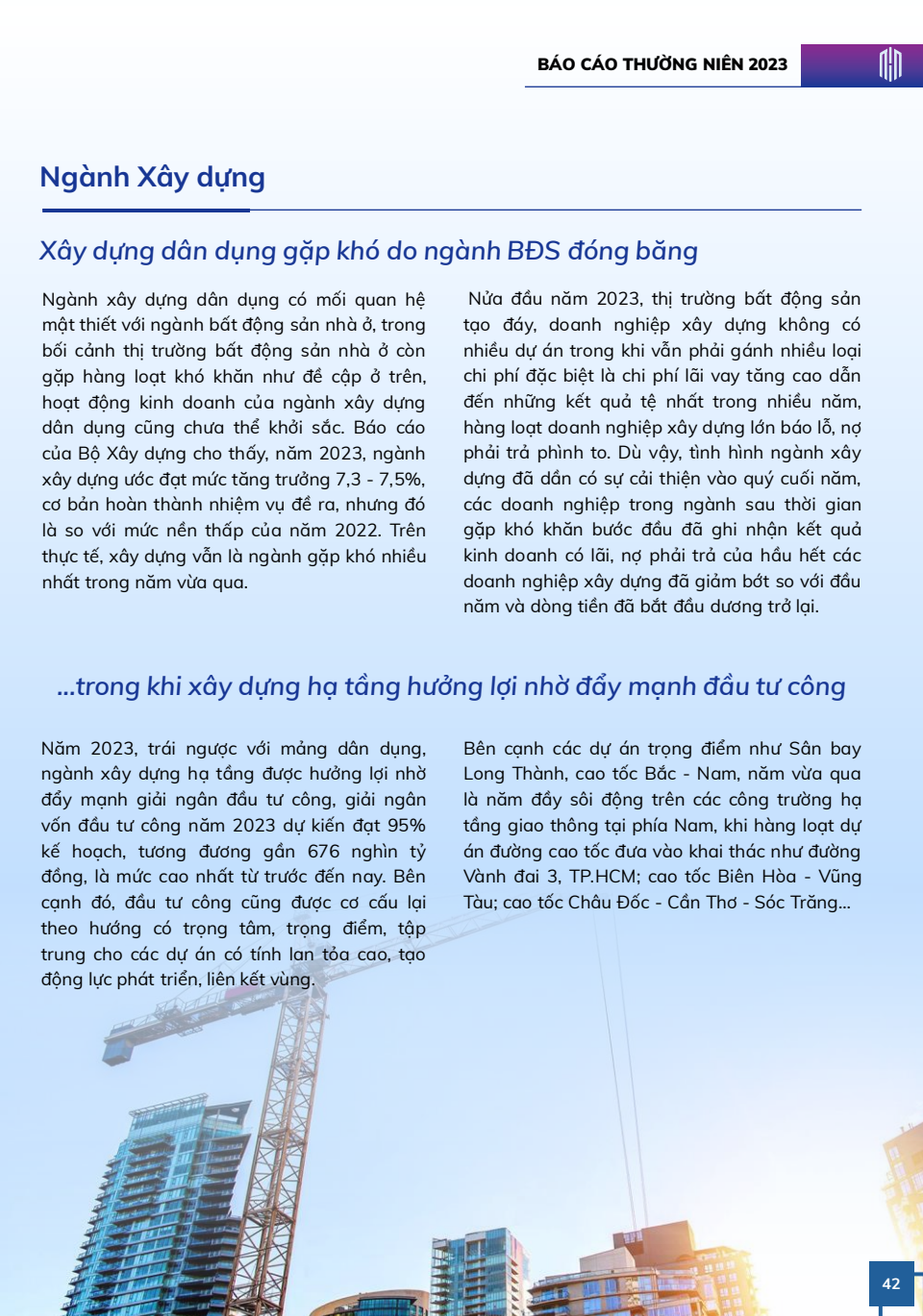
Ngành xây dựng dân dụng có mối quan hệ mật thiết với ngành bất động sản nhà ở, trong bối cảnh thị trường bất động sản nhà ở còn gặp hàng loạt khó khăn như đề cập ở trên, hoạt động kinh doanh của ngành xây dựng dân dụng cũng chưa thể khởi sắc. Báo cáo của Bộ Xây dựng cho thấy, năm 2023, ngành xây dựng ước đạt mức tăng trưởng 7,3 - 7,5%, cơ bản hoàn thành nhiệm vụ đề ra, nhưng đó là so với mức nền thấp của năm 2022. Trên thực tế, xây dựng vẫn là ngành gặp khó nhất trong năm vừa qua.

Nửa đầu năm 2023, thị trường bất động sản tạo đáy, doanh nghiệp xây dựng không có nhiều dự án trong khi vẫn phải gánh nhiều loại chi phí đặc biệt là chi phí lãi vay tăng cao dẫn đến những kết quả tệ nhất trong nhiều năm, hàng loạt doanh nghiệp xây dựng lớn báo lỗ, nợ phải trả phình to. Dù vậy, tình hình ngành xây dựng đã dần có sự cải thiện vào quý cuối năm, các doanh nghiệp trong ngành sau thời gian gặp khó khăn bước đầu đã ghi nhận kết quả kinh doanh có lãi, nợ phải trả của hầu hết các doanh nghiệp xây dựng đã giảm bớt so với đầu năm và dòng tiền đã bắt đầu dương trở lại.

...trong khi xây dựng hạ tầng hưởng lợi nhờ đẩy mạnh đầu tư công

Năm 2023, trái ngược với mảng dân dụng, ngành xây dựng hạ tầng được hưởng lợi nhờ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, giải ngân vốn đầu tư công năm 2023 dự kiến đạt 95% kế hoạch, tương đương gần 676 nghìn tỷ đồng, là mức cao nhất từ trước đến nay. Bên cạnh đó, đầu tư công cũng được cơ cấu lại theo hướng có trọng tâm, trọng điểm, tập trung cho các dự án có tính lan tỏa cao, tạo động lực phát triển, liên kết vùng.

Bên cạnh các dự án trọng điểm như Sân bay Long Thành, cao tốc Bắc - Nam, năm vừa qua là năm đẩy sồi động trên các công trường hạ tầng giao thông tại phía Nam, khi hàng loạt dự án đường cao tốc đưa vào khai thác như đường Vành đai 3, TP.HCM; cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng...



TRIỂN VỌNG NĂM 2024

Thế giới

Hiện tại, theo phần lớn nhận định của các tổ chức tài chính hàng đầu, lãi suất cao hơn trong thời gian dài hơn sẽ dẫn đến việc kinh tế toàn cầu phát triển chậm lại tuy nhiên thế giới sẽ tránh được một cuộc suy thoái trên diện rộng. Bất ổn chính trị vẫn tiếp tục hiện hữu khi các cuộc chiến tranh vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt và rất nhiều cuộc bầu cử sẽ diễn ra trong năm nay.

Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Nhìn về Việt Nam, kiểm soát được những yếu tố nội tại của nền kinh tế có vai trò quyết định trong sự tăng trưởng. Việt Nam có thể tận dụng dư địa chính sách tài khóa hiện tại để tiếp tục đẩy mạnh đầu tư công vào xây dựng cơ sở hạ tầng cũng như tiêu dùng nội địa. Trong năm 2024, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức 6% - 6,5% song song là việc giữ ổn định lạm phát ở mức 3,8%, tăng trưởng tín dụng ở con số 14%. Mặc dù đối mặt với không ít thách thức từ bối cảnh quốc tế, tuy nhiên có thể thấy đây là mục tiêu điều hành hợp lý, phù hợp với mức tăng trưởng bình quân 10 năm qua của Việt Nam.

Mục tiêu 2024

Tăng trưởng GDP
▲ 6-6,5%

Tăng trưởng tín dụng
▲ 14%

Lạm phát mục tiêu
3.8%

Chính sách tiền tệ

Chính sách tiền tệ trong năm 2024 được kỳ vọng vẫn sẽ là chính sách tiền tệ nới lỏng. Năm 2024 cũng là năm quan trọng trong kế hoạch trung hạn 2021 - 2025 của Chính phủ, trong khi hoạt động kinh tế vẫn chưa có những tín hiệu khởi sắc nên dự báo NHNN vẫn sẽ tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng.

Đầu tư FDI

Với những chính sách mở cửa đón doanh nghiệp nước ngoài, Việt Nam đang được kỳ vọng là một điểm đến hấp dẫn với dòng vốn FDI để ổn định sản xuất trong dài hạn và dần trở thành mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Bên cạnh đó, để duy trì lợi thế cạnh tranh của các công ty có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong bối cảnh áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu (GTM; 15% bắt đầu có hiệu lực từ 01/01/2024),

Đầu tư công

Kế hoạch đầu tư công năm 2024 được Quốc hội thông qua là 677,3 nghìn tỷ đồng, cao hơn 18% so với kế hoạch 2023 và cũng chưa tính phần giải ngân từ chương trình Phục hồi và phát triển kinh tế. Đầu tư công ở Việt Nam vẫn ở mức 6% GDP - thuộc những quốc gia chi tiêu nhiều nhất trong khu vực Asean. Điểm mới của năm 2024 có thể sẽ đến từ việc triển khai Nghị quyết 106/2023 của Quốc hội nhằm hỗ trợ triển khai

Mục tiêu chính sách tiền tệ sẽ tiếp tục hướng tới những nhóm ngành ưu tiên, phát triển bền vững như sản xuất kinh doanh, tiêu dùng, năng lượng tái tạo... trong khi vẫn tiếp tục kiểm soát tăng trưởng tín dụng hợp lý để đạt mức tăng trưởng tối ưu và để phòng việc nợ xấu gia tăng và kiểm soát tốt lạm phát.

Chính phủ có thể ban hành một Nghị định mới trong năm 2024 để thành lập Quỹ hỗ trợ đầu tư (trên cơ sở nguồn thu từ thuế tối thiểu toàn cầu) để hỗ trợ các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghệ cao. Việc hỗ trợ có thể bao gồm giúp doanh nghiệp giảm các chi phí về nhân sự, đào tạo, nghiên cứu và phát triển, đầu tư tài sản cố định hoặc kể cả lãi suất, chi phí đầu vào sản xuất.

các dự án cơ sở hạ tầng giao thông đường bộ có hiệu lực trong ba năm - với mục tiêu đơn giản hóa các thủ tục hành chính, tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, ví dụ như giúp các nhà thầu tiếp cận dễ dàng hơn mô đất/đất phục vụ xây dựng đường cao tốc. Mục tiêu đầu tư công trong năm 2024 là hoàn toàn có cơ sở khi nợ công của Việt Nam cuối năm 2023 chỉ đạt 40% so với GDP - mức thấp so với các quốc gia trên thế giới và trong khu vực.

Ngành Bất động sản nhà ở



Năm 2024 được nhận định vẫn khó khăn đối với ngành bất động sản Việt Nam, dù cho chưa thể sớm bùng nổ nhưng theo đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam đã vượt qua giai đoạn "bĩ cực" nhất. Thị trường bước sang năm mới đan xen khó khăn nhưng cũng mở ra nhiều cơ hội mới.

Năm 2024 được coi là năm "bản lề" cho thị trường bất động sản

Tháo gỡ nút thắt pháp lý

Một trong những vướng mắc nhất của thị trường hiện nay là tính pháp lý của các dự án. Hiệu quả tháo gỡ về chính sách, cải thiện về môi trường pháp lý đang dần có các tín hiệu khả quan sau hàng

loạt dự án Luật đã được điều chỉnh và được Quốc hội thông qua. Trong giai đoạn 2024-2025, các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án được giải quyết sẽ là tiền đề để thị trường bất động sản phục hồi.

Khởi thông nguồn vốn

Về nguồn vốn, thị trường trong năm tới vẫn còn đối diện với một trong những thách thức nổi bật là doanh nghiệp khát vốn, khả năng tiếp cận tín dụng còn khó khăn, thủ tục cho vay vẫn còn phức tạp; lãi suất mặc dù đã giảm, song vẫn

còn khá cao so với khả năng chi trả của doanh nghiệp; nợ xấu có xu hướng gia tăng. Để tháo gỡ khó khăn, Chính phủ cũng đã chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện các chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn về tín dụng cho các doanh nghiệp, khởi thông dòng vốn.

Lãi suất thấp giúp các bên hưởng lợi

Lãi suất liên tục giảm ở mức thấp vừa có lợi cho người mua nhà lẫn chủ đầu tư giảm áp lực chi phí lãi vay, ngoài ra các yếu tố vĩ mô khác như tốc độ tăng trưởng kinh

tế, nhu cầu tiêu dùng, hồi phục sản xuất kinh doanh cũng góp phần vào sự phục hồi của ngành bất động sản.

Triển vọng ngành BĐS 2024: Dự báo thị trường bất động sản sẽ bắt đầu khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024, khi các nút thắt pháp lý, vốn, thanh khoản dần được tháo gỡ. Sau những khó khăn, thị trường bất động sản trong thời gian tới sẽ hướng đến sự minh bạch, là sân chơi của những doanh nghiệp có tiềm lực, uy tín và phục vụ nhu cầu thật. Phân khúc Bất động sản nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bình dân sẽ phát huy tốt vai trò trụ cột, dẫn dắt toàn bộ thị trường từ giữa năm 2024.

Ngành Xây dựng

Xây dựng dân dụng phục hồi theo BĐS nhà ở

Như đã đề cập về sự liên quan mật thiết giữa ngành xây dựng dân dụng và ngành bất động sản nhà ở, sự phục hồi thị trường bất động sản sẽ có tác động lớn tới sự phục hồi của ngành xây dựng dân dụng. Với những dự báo về sự hồi phục chậm của thị trường bất động sản nhà ở, chỉ bắt đầu có sự khởi sắc.

Từ nửa sau năm 2024, ngành xây dựng dân dụng dự kiến cũng sẽ có những chuyển biến tích cực hơn, doanh nghiệp bất động sản bán được dự án có khả năng thanh toán, các nhà thầu xây dựng cũng có cơ hội được trả nợ, thu hồi dòng tiền. Tuy nhiên ngành xây dựng được coi là khó khăn hơn khi biên lợi nhuận rất mỏng, giá cả nhiều nguyên vật liệu biến động.

Xây dựng hạ tầng tiếp tục đẩy mạnh

Với ngành xây dựng hạ tầng, bước sang năm 2024 khi các dự án trước đây tăng tốc thi công là tiền đề quan trọng để kỳ vọng ngành tiếp tục có sự bứt phá. 2024 được xem là năm bản lề để hoàn thành kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021-2025. Đầu tư công tiếp tục được thúc đẩy nhưng trên mức nền cao của năm 2023 với các dự án giao thông quan trọng được giải ngân vốn mạnh trong năm 2023 gồm:

Cao tốc Bắc Nam phía Đông (32,5 nghìn tỷ đồng); Hoàn thiện Cao tốc Bắc Nam giai đoạn 1 (10,8 nghìn tỷ đồng); Chi bồi thường giải phóng mặt bằng Vành đai 4 – Hà Nội và Vành đai 3 – TP. Hồ Chí Minh (19,8 nghìn tỷ đồng)... Vì vậy, kỳ vọng hoạt động xây dựng, thi công các công trình sẽ thể hiện rõ nét hơn trong năm 2024 và sẽ mang lại hiệu quả rõ rệt hơn.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Các chỉ tiêu về Kết quả Kinh doanh của Công ty

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện/ Kế hoạch
Doanh thu	130	73	56,3%
LNST	25	6	23,6%

DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	+/-% YoY
Doanh thu	108,3	73,1	-32%
Lợi nhuận gộp	17,5	23,1	32%
Chi phí tài chính	2,3	2,7	15%
Chi phí bán hàng và QLDN	12,8	13,6	7%
LNTT	2,4	7,7	217%
LNST	1,9	5,9	215%

Đối mặt với nhiều bất lợi từ bối cảnh thị trường xây dựng, bất động sản nói riêng và toàn bộ nền kinh tế nói chung; kết quả kinh doanh trong năm 2023 của tổng công ty không đạt được kế hoạch đề ra. Các chỉ tiêu liên quan đến doanh thu, lợi nhuận đều chưa đạt được mục tiêu đề ra, cụ thể:

Doanh thu

Cả năm đạt 73 tỷ đồng giảm so với mức 108 tỷ so với năm 2022, đạt 56,2% so với kế hoạch đặt ra. Hoạt động xây dựng vẫn là trụ cột chiếm phần lớn trong tỷ trọng doanh thu của Công ty trong năm 2023 chiếm tới 65% trong tổng cơ cấu. Năm 2023, công ty đã ghi nhận sự tích cực đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, với việc mở bán Dự án khu dân cư Mộc Bắc, doanh thu trong hoạt động này đã có sự cải thiện khi chiếm tới 31% trong cơ cấu tổng doanh thu. Trong khi đó, hoạt động cung cấp dịch vụ vẫn giữ ở mức ổn định, chiếm 4% trong cơ cấu doanh thu của công ty.

Lợi nhuận gộp

Lợi nhuận gộp: Mặc dù doanh thu cả năm 2023 giảm so với cùng kỳ năm trước tuy nhiên lợi nhuận gộp của công ty tăng đáng kể từ 17,5 tỷ đồng trong năm 2022 lên 23,1 tỷ đồng trong năm 2023. Biên lợi nhuận gộp qua đó cũng tăng đáng kể từ 16,3% lên 31,6%. Để đạt được kết quả đó, trong năm qua, công ty đã giảm thiểu được chi phí giá vốn hàng bán bất động sản cũng như các chi phí liên quan đến biện pháp thi công, trong 2023, chi phí giá vốn hàng bán đã giảm gần 45% so với cùng kỳ.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính: tăng nhẹ so với 2022 với mức tăng từ 2,3 tỷ trong năm 2022 lên mức 2,7 tỷ trong năm 2023, trong đó chi phí lãi vay vẫn chiếm phần lớn trong tỷ trọng chi phí tài chính của công ty. Nhìn chung, trong bối cảnh áp lực lãi suất cao từ các khoản nợ cũ, chi phí lãi vay có tăng nhưng không nhiều.

Chi phí QLDN

Chi phí quản lý doanh nghiệp: tăng 6,6% từ 12,8 tỷ đồng lên mức 13,6 tỷ đồng, trong năm 2023 chi phí quản lý nhân viên và chi phí quản lý vật liệu giảm đáng kể so với 2022; tuy nhiên khoản mục chi phí dự phòng tăng đáng kể từ mức 2,1 tỷ đồng lên 5,5 tỷ đồng; có thể thấy trong năm 2023, công ty khá thận trọng trong việc dự phòng phải trả tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong bối cảnh nền kinh tế đi xuống, đây có thể coi là nghiệp vụ cần thiết khi thị trường bất động sản và xây lắp tiếp tục đối mặt với nhiều sự khó khăn trong ngắn hạn.

Lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận sau thuế: chỉ đạt 23,6% so với kế hoạch đặt ra từ đầu năm, tuy nhiên so với cùng kỳ, con số này đã tăng khoảng 3,15 lần. Đỉnh điểm của khủng hoảng tại nhóm ngành bất động sản diễn ra ở cuối năm 2022 tuy nhiên ảnh hưởng mà nó gây ra tiếp tục lan rộng sang 2023. Vấn đề thanh khoản cũng như cấu trúc dòng là những nguyên nhân gây ra những khó khăn đặc biệt thời điểm nửa đầu năm 2023. Trong bối cảnh các công ty bất động sản liên tục giải thể, ngừng hoạt động, điểm tích cực đối với công ty là trong năm nay, các dự án bất động sản mà công ty xây dựng đã mở bán và ghi nhận doanh thu. Dấu hiệu tích cực từ thị trường thời điểm cuối năm, cùng với nền lãi suất thấp hiện tại được kỳ vọng sẽ là bệ đỡ giúp doanh nghiệp bước vào chu kỳ kinh doanh mới có nhiều sự bứt phá.

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Giới thiệu ban điều hành

Ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1970

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ 1991 đến 1996	Nhân viên kinh doanh tại Xí nghiệp tằm tơ Sông Châu
Từ 1996 đến 1999	Nhân viên phòng kinh doanh tại Nhà máy xi măng Kiện Khê
Từ 1999 - 2000	Nhân viên phòng kinh doanh Xí nghiệp thực phẩm công nghiệp Phủ Lý
Từ 2000 - 2003	Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam
Từ 2000 - 2003	Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam
Từ 2004 - 2007	Giám đốc tại Công ty TNHH Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
Từ 2008 - 5/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại Công ty cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
Từ 5/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội



Ông NGUYỄN ĐẮC LONG - Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1993

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ 2015 - 01/2016	Nhân viên tư vấn tại Công ty Cổ phần Vật giá Việt Nam
Từ 01/2016 - 12/2016	Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
Từ 12/2016 - 07/2020	Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Từ 07/2020 - 06/2021	Trưởng nhóm tư vấn thuế tại Công ty TNHH Kế toán Dae Lyuk Giám sát kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán Parker Russel
Từ 06/2021 - 10/2021	Phó phòng tài chính - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 10/2021 - 09/2022	Phó Tổng giám đốc - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 09/2022 - Nay	Tổng giám đốc - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội



Ông NGUYỄN ĐỨC KIÊN - Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1996

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ 04/2017 - 09/2017	Nhân viên tại phòng Tài chính Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 01/2021 - 04/2021	Tư vấn viên dự án T3Workforce Tranformation Solution cho Advance Delivery Consulting (ADC) tại Úc
Từ 10/2021 - Nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông NGUYỄN HOÀNG ĐẠO - Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1987

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ 01/2011 - 12/2012	Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 01/2013 - 01/2018	Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 02/2018 - Nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông TẠ NGỌC NHẤT - Kế toán trưởng

Năm sinh: 1990

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ 04/2015 - 02/2018	Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 02/2018 - Nay	Kế toán Trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Đô thị Nam Hà Nội



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1 TUYẾN ĐƯỜNG HÒA MẠC – ĐƯỜNG ĐH-05

Tên công trình	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT.
Tổng mức đầu tư	145 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Liên danh Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt (40%)

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đến thời điểm hiện tại, Dự án đã cơ bản xong phần nền đường, hệ thống thoát nước, một phần bó vỉa, dải phân cách cứng và các lớp đá cấp phối. Các hạng mục còn lại sẽ tiếp tục được thi công trong 2024 khi hoàn thành công tác GPMB.



2 KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG

Tên công trình	Dự án XD HTKT khu nhà ở Chợ Lương.
Tổng mức đầu tư	274 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt (40%)

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đây là dự án hoàn trả Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT. Đến thời điểm hiện tại, đối với phần diện tích đã được giao đất của dự án:

- Thi công xong hạng mục san nền, hạng mục đường giao thông của dự án thi công xong phần đắp nền móng đường
- Thi xong xong hạng mục đào hồ + kè đá xung quanh hồ
- Đã triển khai thi công hạng mục Hệ thống thoát nước mưa + nước thải; Hạng mục kè tường chắn nền đường; Hạng mục kè kênh hoàn trả và các hạng mục khác đang được công ty tiếp tục triển khai.

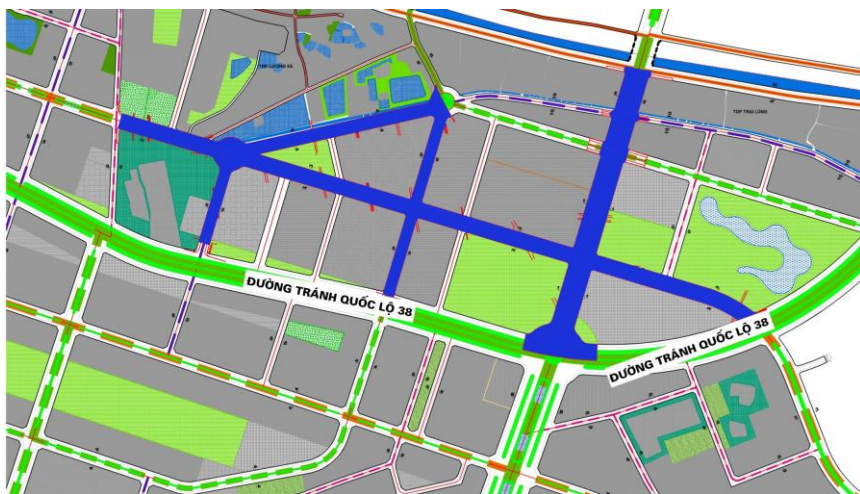
3 KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

Tên công trình	Dự án XD HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá
Tổng mức đầu tư	233 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt (40%)

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đây là dự án hoàn trả Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT. Đến thời điểm hiện tại, đối với phần diện tích đã được giao đất đợt 1 của dự án:

- Thi công xong hạng mục san nền, hạng mục nền móng đường giao thông của dự án.
- Đã triển khai thi công được cơ bản Hệ thống thoát nước mưa + nước thải; Hạng mục kè tường chắn nền đường; Hạng mục kè kênh hoàn trả và Các hạng mục khác đang được công ty tiếp tục thực hiện.



4 05 TUYẾN ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ

Tên công trình	Dự án Đầu tư Xây dựng 05 tuyến đường trực chính thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)
Tổng mức đầu tư	220 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đến cuối năm 2023, Dự án đã hoàn thành GPMB được gần 90% diện tích. Công ty đang xin thủ tục giao đất đối với phần diện tích này để thi công hạ tầng trong Quý 2- 2024.

5 KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ TRUNG TÂM DUY TIÊN

Tên công trình	Khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên
Tổng mức đầu tư	562 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đây là dự án hoàn trả của dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT). Hiện tại đã có phê duyệt QH1/500, Công ty đang làm các thủ tục xin phê duyệt dự án.



6 KHU NHÀ Ở TÂN HÀ (GIAI ĐOẠN 1)

Tên công trình	Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)
Tổng mức đầu tư	236 tỷ đồng
Vai trò	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (34%), Công ty TNHH xây dựng Hưng Mỹ (33%)

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Dự án đang được trình phê duyệt cập nhật quy hoạch 1/500 phù hợp với quy hoạch chung đã được điều chỉnh của TP. Phủ Lý. Về công tác GPMB, đến nay, Liên danh đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất TP. Phủ Lý thực hiện đền bù được gần 90% diện tích dự án

7 KHU DÂN CƯ MỘC BẮC

Tên công trình	Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Mộc Bắc - huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Tổng mức đầu tư	84 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Dự án đã đáp ứng điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bắt đầu mang lại doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản cho Công ty từ cuối năm 2023.



8 NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ CHÂU GIANG

Tên công trình	Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên.
Tổng mức đầu tư	301 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Tên chủ đầu tư	Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Hiện tại dự án đang trong quá trình GPMB và đã giải phóng được trên 90% diện tích đất nông nghiệp.

9 TỔ HỢP KHÁCH SẠN TMDV

Tên công trình

Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

Tổng mức đầu tư

320 tỷ đồng

Vai trò

Chủ đầu tư

Tên chủ đầu tư

Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đến thời điểm hiện tại, dự án đã cơ bản hoàn thiện phần thô, phần điện nước ngầm. Các công tác trát trong, trát ngoài, đắp vữa, ốp lát đang nhanh chóng được thực hiện. Công ty dự kiến cuối năm 2024 đưa công trình vào hoạt động.



MỘT SỐ CÔNG TRÌNH KHÁC

STT	TÊN DỰ ÁN	TỔNG ĐẦU TƯ	VAI TRÒ	CHỦ ĐẦU TƯ	TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN
1	Đầu tư xây dựng điểm trường mới Trường mầm non xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn huyện Duy Tiên	26,295 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư, bàn giao đưa vào sử dụng vào đầu năm 2023
2	Đầu tư xây dựng điểm trường mới Trường Tiểu học xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn huyện Duy Tiên	23,967 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư, bàn giao đưa vào sử dụng vào đầu năm 2023
3	Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam	65,407 tỷ đồng	Chào thầu cạnh tranh	Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III	Công trình đã được quyết toán hoàn thành toàn bộ các hạng mục.
4	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất vị trí 7 tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên (giai đoạn I)	6,025 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Đang thực hiện giải phóng mặt bằng
5	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất vị trí 7 tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên (giai đoạn II)	7,3 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Đang thực hiện giải phóng mặt bằng
6	Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất (vị trí 8) điểm 13 tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên (giai đoạn II) nay là phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên	5,6 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Đang thực hiện giải phóng mặt bằng
7	Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)	12,6 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Đã thi công xong một phần. Công trình đang dừng thi công do việc đấu giá đất tại địa phương đang tạm ngưng.
8	Đầu tư xây dựng điểm trường mới Trường mầm non phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên (giai đoạn 2)	12,7 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư. Hoàn thành thủ tục bàn giao đưa vào sử dụng giữa năm 2023
9	Đầu tư xây dựng điểm trường mới Trường Tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên (giai đoạn 2)	12,7 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư. Hoàn thành thủ tục bàn giao đưa vào sử dụng giữa năm 2023

STT	TÊN DỰ ÁN	TỔNG ĐẦU TƯ	VAI TRÒ	CHỦ ĐẦU TƯ	TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN
10	Công trình Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam	29,3 tỷ đồng	Chào thầu cạnh tranh	Công ty cổ phần đầu tư phát triển Thành Đạt	Công trình đã thi công hoàn thành và quyết toán với chủ đầu tư vào đầu năm 2023.
11	Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường từ TDP Ngõ Tân, phường Tiên Nội đến thôn Trung Liễu, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên	13,4 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành, bàn giao cho Chủ đầu tư vào giữa 2023.
12	Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường từ đến Bà Quận đến trường mầm non TDP Trại Quan Nha, phường Hoà Mạc, thị xã Duy Tiên	8,3 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã hoàn thành, bàn giao cho Chủ đầu tư vào giữa 2023.
13	Xây dựng các tuyến đường khu vực điểm trường mới trường mầm non, tiểu học, THCS phường Bạch Thượng và tuyến đường tổ dân phố Ngũ Nội, tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng	12,1 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Đã nghiệm thu hoàn thành 2/5 tuyến đường. Các tuyến còn lại chờ giải phóng mặt bằng, công ty sẽ thực hiện tiếp trong năm 2024
14	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13, thị xã Duy Tiên đoạn từ Trạm Y tế xã Mộc Nam (Km3+650) đến Đê Hữu Hồng	12,6 tỷ đồng	Đấu thầu	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Công trình đã được cơ bản hoàn thành, dự kiến bàn giao cho chủ đầu tư vào Q2/2024

Và một số các hợp đồng thi công các công trình khác.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2022	2023
Tổng tài sản	697	685
Tài sản ngắn hạn	228	179
Tài sản dài hạn	469	505
Nợ phải trả	270	252
Vốn chủ sở hữu	427	433

Tình hình tài sản

Tài sản ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2023, quy mô tổng tài sản của Công ty đạt gần 685 tỷ đồng, giảm 1,7% so với đầu năm. Tài sản ngắn hạn của công ty giảm xuống còn 179,4 tỷ đồng, giảm hơn 20%, chủ yếu do sự sụt giảm ở khoản phải thu và hàng tồn kho. Đối với khoản phải thu, công ty đã giảm khoản phải thu từ 68 tỷ từ đầu năm xuống còn 49,6 tỷ thời điểm cuối năm, việc thu hồi được phần lớn công nợ từ khách hàng trong bối cảnh kinh tế hiện tại là dấu hiệu tích cực để công ty cải thiện tình hình tài chính của mình. Trong khi đó, ở khoản mục hàng tồn kho giảm 16% còn 94,3 tỷ đồng từ mức 112,1 tỷ đồng, chủ yếu do giảm tồn kho khi Công ty thực hiện chuyển nhượng các lô đất tại dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

Tài sản dài hạn

Tài sản dài hạn của công ty tăng nhẹ ở mức 7% so với đầu năm. Trong năm 2023, công ty không mua sắm tài sản cố định trong khi vẫn khấu hao hàng năm dẫn đến việc tài sản cố định giảm từ 74 tỷ đồng ở đầu kỳ xuống còn 67,8 tỷ đồng ở cuối kỳ. Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang tại các dự án bất động sản của công ty tăng 12% so với đầu năm 2023 lên mức hơn 430 tỷ đồng (Chi tiết dự án ở mục Tình hình đầu tư và tình hình thực hiện dự án bên trên).



Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả

Trong khi đó, nợ phải trả giảm gần 7% so với thời điểm cuối năm trước, các khoản phải trả người bán ngắn hạn giảm gần 29 tỷ đồng từ mức 45,7 tỷ đồng từ đầu năm xuống còn 16,7 tỷ đồng ở thời điểm cuối năm, trong năm, công ty gần như tất toán hết các khoản nợ với các đối tác như Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Huyền, Công ty Đầu tư và Phát triển Thành Đạt... Vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng vọt gần 64 tỷ tương ứng mức 33%, từ mức 95,3 tỷ đồng ở thời điểm đầu năm lên 127 tỷ đồng ở thời điểm cuối năm. Trong năm qua, công ty đã thông qua việc vay vốn từ ông Nguyễn Minh Hoàn, chủ tịch hội đồng quản trị của công ty, với mức tăng trong kỳ là 23 tỷ đồng. Phần lớn, khoản vay nợ này sẽ tập trung chủ yếu cho việc bổ sung vốn lưu động nhằm thực hiện các kế hoạch kinh doanh, sản xuất cũng như mục tiêu sắp tới cho định hướng phát triển của công ty.

Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của công ty tăng nhẹ 1% so với đầu năm đạt mức 433 tỷ đồng, hoàn toàn đến từ lợi nhuận sau thuế.

Chỉ số tài chính

Nhóm chỉ số Sinh lời	2019	2020	2021	2022	2023
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	0,55	0,31	0,11	0,16	0,32
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	0,4	0,22	0,02	0,02	0,08
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	0,32	0,14	0,01	0,01	0,01
Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROAA)	0,3	0,12	0,01	0,00	0,01
Nhóm chỉ số Khả năng thanh toán					
Tỷ số thanh toán nhanh	5,12	2,27	0,48	0,52	0,44
Tỷ số thanh toán hiện hành	5,49	3,4	0,61	1,03	0,93
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay phải thu khách hàng	3,96	2,57	1,93	1,54	1,12
Vòng quay hàng tồn kho	4,34	4,64	3,51	1,35	0,49
Vòng quay tổng tài sản	0,74	0,55	0,3	0,18	0,11
Nhóm chỉ số Cơ cấu vốn					
Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	0,08	0,11	0,44	0,39	0,37
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	0,09	0,13	0,78	0,63	0,58

01

Chỉ số sinh lời

Quý 4 năm 2023, Công ty có doanh thu bất động sản trở lại từ việc bán các lô đất nền thuộc Dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Tuy doanh thu từ hoạt động xây dựng giảm khoảng 55% so với năm trước nhưng do biên lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bất động sản cao hơn nhiều so với hoạt động xây dựng nên tổng lợi nhuận gộp của năm 2023 vẫn tăng gần 32% so với năm 2022. Đây là nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế tăng vọt dẫn đến biên lợi nhuận ròng tăng mạnh. Do Công ty mới có lợi nhuận từ hoạt động bất động sản trở lại và các dự án còn đang trong quá trình phát triển nên các chỉ số như ROEA và ROAA vẫn đang khá nhỏ. Dự kiến khi các dự án hoàn thành, được mở bán hoặc đi vào hoạt động, nhóm chỉ số này sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ.

02

Chỉ số thanh khoản

Dù đã mở bán dự án tuy nhiên lượng hàng tồn kho của doanh nghiệp chỉ giảm nhẹ từ 112 tỷ còn 94 tỷ đồng. Trong khi đó công ty lại gia tăng nợ vay ngắn hạn từ 65 tỷ lên 99 tỷ đồng phục vụ đầu tư thêm các dự án mới. Do đó các chỉ số thanh toán của công ty giảm nhẹ trong năm 2023, chỉ số thanh toán hiện hành gần mức 1 lần cho thấy công ty vẫn có khả năng thanh khoản ngắn hạn tốt, chỉ số thanh toán nhanh của công ty hiện vẫn đang ở mức khá thấp do phần lớn tài sản ngắn hạn của công ty là hàng tồn kho. Trong thời gian tới, khi công ty mở bán các dự án đem về nguồn tiền sẽ giúp các chỉ số này cải thiện rõ rệt hơn.

03

Chỉ số hoạt động

Dù đã mở bán dự án nhưng với số lượng rất hạn chế, hàng tồn kho và tổng tài sản vẫn duy trì khá cao. Điều này làm cho các chỉ số hoạt động về vòng quay của Công ty đều giảm so với cùng kì và cả những năm trước.

04

Chỉ số cơ cấu vốn

Trong năm 2022 công ty không có biến động về vốn chủ sở hữu, dù gia tăng lượng nợ vay ngắn hạn nhưng công ty đã giảm bớt các nghĩa vụ nợ khác, nhìn chung tổng nợ phải trả của công ty không có biến động lớn. Do đó, các chỉ số về cơ cấu vốn duy trì so với năm 2022, công ty vẫn giữ được mức đòn bẩy tương đối an toàn so với trung bình ngành, không chịu áp lực đáo hạn trái phiếu như nhiều doanh nghiệp bất động sản khác.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VCSH

Thông tin cổ phiếu

Tại ngày 31/12/2023

Mã cổ phiếu **NHA**

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng) **720**

Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do (cổ phiếu)

42.174.520

42.174.520

Danh sách cổ đông lớn sở hữu trên 5% cổ phần

STT	Tên Cá nhân/Tổ chức	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400	23,92%
2	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng giám đốc	2.272.879	5,39%
3	Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng giám đốc	2.186.226	5,18%

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

STT	Cá nhân/Tổ chức giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Kim Thoa	Chị dâu Chủ tịch HĐQT	8.000	0,02%	0	0%	Giảm do bán cổ phiếu cho mục đích tài chính cá nhân

Thay đổi vốn chủ sở hữu

Trong năm 2023, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội không thực hiện thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông theo khu vực địa lý

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Trong nước	5.149	41.996.600	99,58%
Nước ngoài	23	177.920	0,42%
Tổng cộng	5.172	42.174.520	100%

Cơ cấu cổ đông theo cá nhân/tổ chức

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Cá nhân	5.148	41.780.132	99,06%
Tổ chức	24	394.388	0,94%
Tổng cộng	5.172	42.174.520	100%

03

BẢO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 75 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 2023
- 79 Tình hình tài chính
- 81 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2023

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	130	73	56,3%
Lợi nhuận sau thuế	25	6	23,6%
LNST/ Doanh thu	19,2%	8,1%	41,9%

Năm 2023 là năm thử thách đối với nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp Bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty đã có nhiều dấu hiệu hồi phục, bắt đầu khởi sắc. Kết quả kinh doanh của công ty: Tổng doanh thu 73 tỷ đồng, đạt 56,3% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế 6 tỷ đồng đạt 24,1% kế hoạch.

Mặc dù doanh thu năm 2023 đạt mức thấp nhất trong 4 năm trở lại, nguyên nhân chính là do doanh thu đến từ hoạt động xây dựng của doanh nghiệp sụt giảm, tuy nhiên lợi nhuận năm 2023 của Doanh nghiệp bắt đầu hồi phục vì có ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh bất động sản từ việc mở bán Dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong Doanh thu là hoạt động xây dựng 65%, tiếp đến là kinh doanh bất động sản 31%, còn lại là là hoạt động cung cấp dịch vụ 4%.

Lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 15 tỷ đồng và lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) là 8,2 tỷ đồng: Đồng thời lợi nhuận gộp trong năm 2023 là 23,1 tỷ đồng tăng 32.2% so với năm ngoái. Trong năm 2023, Công ty không phát sinh chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 6,6% tỷ tăng từ 12,8 lên 13,6 tỷ đồng do công ty đã chủ động trích lập một khoản dự phòng 5 tỷ đồng lớn hơn 3 tỷ khi so sánh với năm 2022.

Những con số quan trọng

Doanh thu thuần

73 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

6 tỷ đồng

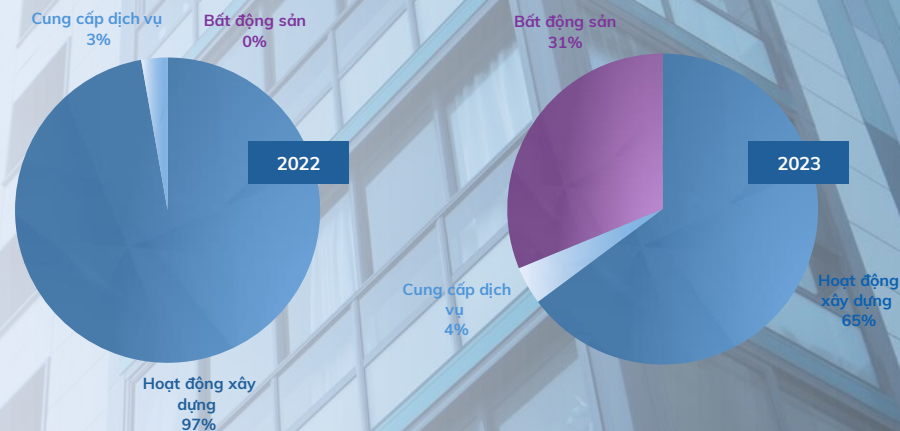
Tổng tài sản

685 tỷ đồng

Vốn điều lệ

422 tỷ đồng

CƠ CẤU DOANH THU



Hoạt động xây dựng

Công ty đánh giá tỉnh Hà Nam có những tiềm năng lớn trong lĩnh vực Khu Công nghiệp và các dịch vụ Khu Công nghiệp. Hiện nay, tỉnh Hà Nam đang sở hữu 8 khu công nghiệp với tổng diện tích là 2.500 ha. Hạ tầng của các Khu công nghiệp đã được đầu tư đồng bộ, hoàn thiện, đáp ứng đủ điều kiện để giao đất cho các nhà đầu tư.

Trong tương lai, tỉnh Hà Nam dự kiến sẽ có thêm 10 Khu công nghiệp mới với tổng diện tích là 2.100 ha và một khu công nghiệp công nghệ cao có diện tích 660ha. Nhận thấy triển vọng của tỉnh Hà Nam, Công ty đã triển khai và giới thiệu hàng loạt các dự án Bất động sản và hỗ trợ xúc tiến giúp Khu Công nghiệp ở tỉnh Hà Nam phát triển.

Trong năm 2023, hoạt động đầu tư công đã được triển khai mạnh mẽ trên các tỉnh thành dưới sự hỗ trợ của tỉnh sách tài khóa của Chính phủ, tỉnh Hà Nam cũng không nằm trong ngoại lệ.

Với uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, Công ty đã tích cực tham gia đấu thầu và đã trúng thầu nhiều dự án đầu tư công thuộc nhiều lĩnh vực như giao thông, xây dựng dân dụng, công nghiệp... nhằm phục vụ và đáp ứng nhu cầu của công nhân, cán bộ nhân viên ... của Khu Công nghiệp. Một số dự án tiêu biểu của Doanh nghiệp bao gồm: Điểm Trường Mầm non và Tiểu học mới tại xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên; San nền một phần lô CN05 thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) của tỉnh Hà Nam. Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng khác thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) của tỉnh Hà Nam.



Hoạt động đầu tư dự án

Năm 2023, Công ty đã mở bán dự án Khu dân cư Mộc Bắc vào Quý IV/2023 khi đáp ứng đủ điều kiện quyền chuyển nhượng đất. Công ty tiếp tục thực hiện các dự án đang đầu tư tại địa bàn tỉnh Hà Nam như:

- Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức xây dựng – chuyển giao (BT)
- Dự án XD HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá
- Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT)
- Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)
- Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, Thị xã Duy Tiên.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình tài sản	2019	2020	2021	2022	2023
Tài sản ngắn hạn	124	120	100	228	179
Tài sản dài hạn	145	198	406	469	505
Tổng tài sản	269	318	506	697	685

Tổng tài sản

685 Tỷ đồng

▼ 1,8%

Tổng tài sản của Công ty liên tục tăng trưởng trong giai đoạn 2019-2022. Tuy nhiên, giá trị tài sản của Công ty năm 2023 là 685 tỷ đồng giảm nhẹ (1,8%) so với thời điểm 31/12/2022.

Tài sản ngắn hạn

179 Tỷ đồng

▼ 21%

Tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 179 tỷ đồng vào thời điểm cuối năm 2023, chủ yếu là do sự sụt giảm khoản phải thu ngắn hạn giảm mạnh (từ 70 tỷ xuống 49,6 tỷ) và hoạt động mở bán Dự án Bất Động Sản và xây dựng công trình đã khiến hàng tồn kho của Công ty biến động mạnh (giảm từ 112,1 tỷ xuống 94,3 tỷ).

Tài sản dài hạn

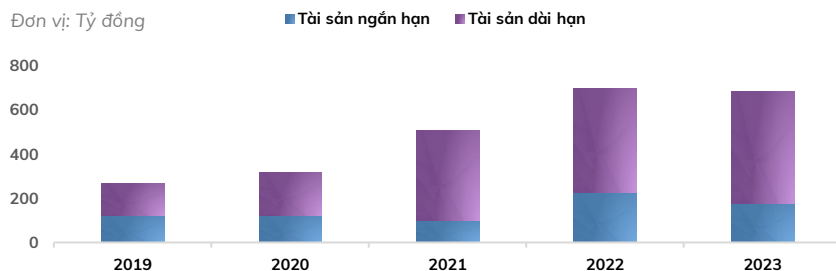
505 Tỷ đồng

▲ 7%

Tài sản dài hạn của Công ty tiếp tục tăng trưởng khi Công ty đang hoàn thiện các dự án, từ đó khiến Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang của doanh nghiệp tăng mạnh (từ 385,2 tỷ lên 430,4 tỷ). Các dự án trên sẽ là tiền đề để giúp doanh nghiệp tăng trưởng ổn định trong trung hạn.

Tổng tài sản giai đoạn 2019-2023

Đơn vị: Tỷ đồng



Tình hình nguồn vốn

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình nguồn vốn	2019	2020	2021	2022	2023
Nợ ngắn hạn	23	35	163	209	193
Nợ dài hạn	0	0	59	61	59
Vốn chủ sở hữu	247	282	284	427	433

Nợ ngắn hạn

193 Tỷ đồng

▼ 7%

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm 2023 là 251,6 tỷ đồng giảm 6,8% so với thời điểm 31/12/2022, trong đó nợ ngắn hạn chiếm phần lớn với tỷ trọng 76,6% (sụt giảm so với năm 2022 tỷ trọng nợ ngắn hạn/ Tổng nợ phải trả là 81,8%). Phần lớn mức giảm chủ yếu nằm ở khoản mục trả người bán khi Công ty thanh toán tiền cho các nhà cung cấp (giảm 26 tỷ đồng so với 2022) và thanh toán 24,7 tỷ đồng tiền cọc sử dụng đất tại Dự án KDC Mộc Bắc. Ngoài ra, Công ty đã tận dụng nguồn vốn rẻ từ ngân hàng (Khoản mục vay nợ thuê tài chính tăng 31,5 tỷ) khi thấy mặt bằng lãi suất giảm mạnh trong năm 2023 giúp gia tăng đòn bẩy của doanh nghiệp mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nợ dài hạn

59 Tỷ đồng

▼ 3%

Vốn chủ sở hữu

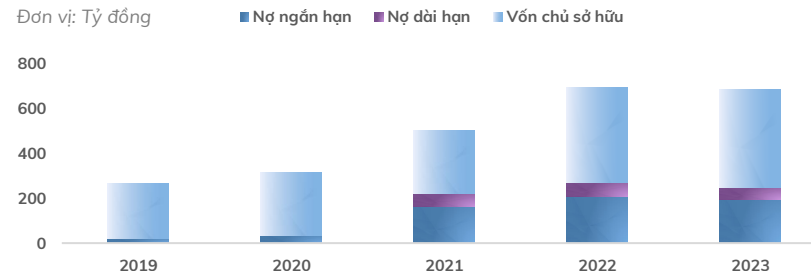
433 Tỷ đồng

▲ 1%

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm là 433,1 tỷ đồng, tăng nhẹ 1% so với thời điểm 31/12/2022 đến từ lợi nhuận sau thuế giữ lại để mở rộng và phát triển các Dự án hiện tại của Công ty.

Tổng nguồn vốn giai đoạn 2019-2023

Đơn vị: Tỷ đồng



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2023, Công ty phải đối mặt với nhiều rủi ro và thử thách từ kinh tế vĩ mô, nhưng Ban điều hành vẫn luôn duy trì và triển khai các giải pháp để phù hợp với tình hình kinh tế, duy trì phát triển nguồn nhân lực chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty đánh giá tổ chức nhân sự, phát huy tối đa năng lực sở trường của người lao động để tăng tối đa hiệu quả các bộ phận công ty. Ban lãnh đạo môi trường làm việc lành mạnh, tích cực, coi trọng sự đoàn kết giữa các nhân viên trong Công ty, động viên tinh thần và

thúc đẩy động lực làm việc để cùng toàn thể Công ty vượt qua khó khăn và thách thức.

Công ty đã rà soát và cải thiện quy trình đánh giá hiện hành để nhận diện và phòng ngừa rủi tiềm ẩn phát sinh, đảm bảo hiệu quả hệ thống, áp dụng công nghệ trong hệ thống quản lý của doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã tăng cường hệ thống cảnh báo, xây dựng các kịch bản để phản ứng kịp thời những biến động của thị trường, luôn tuân thủ các quy định của pháp luật.



Trách nhiệm đối với các bên liên quan

Đối với nhân viên

Giữ gìn phương châm coi nhân viên luôn là người đồng hành phát triển của Công ty, luôn hướng tới mối quan hệ gắn bó thân thiết giữa các cán bộ nhân viên, duy trì văn hóa gắn gũi, quan tâm nhau tạo động lực giúp nhân viên sẵn sàng cống hiến hết mình cho Công ty.

Đối với xã hội

Công ty luôn hiểu rõ sự phát triển của mình phải gắn liền và đi kèm sự phát triển của xã hội cũng như ý thức về vấn đề môi trường trong suốt quá trình triển khai, phát triển và vận hành dự án. Công ty luôn tích cực tham gia các hoạt động chương trình an ninh xã hội cho cộng đồng, xây dựng các công trình điện đường, tiết kiệm điện, nguyên vật liệu không cần thiết, ủng hộ hoạt động trồng cây phủ xanh, đảm bảo quy định về an toàn cho người lao động.

Đối với khách hàng

Đặt khách hàng là trọng tâm luôn giữ gìn uy tín cho Công ty cũng như đảm bảo chất lượng sản phẩm tốt nhất gửi gắm đến khách hàng, luôn chuẩn bị đầy đủ năng lực, nỗ lực đảm bảo tiến độ theo đúng cam kết.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2024

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024

Doanh thu thuần

150 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

50 tỷ đồng

Vốn điều lệ

530 tỷ đồng

Cổ tức

10%

Giải trình cơ sở kế hoạch kinh doanh năm 2024

Năm 2024, mặc dù toàn bộ nền kinh tế và lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn tương đối nhiều khó khăn nhưng với Công ty sẽ cố gắng để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2024, dự kiến sẽ tiếp tục bán và bàn giao các lô đất tại Dự án Khu dân cư Mộc Bắc với tổng doanh thu ước đạt 90 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng và dịch vụ cho thuê nhà xưởng dự kiến đạt khoảng 60 tỷ đồng.

Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty sẽ là khoảng 50 tỷ đồng.

Về chỉ tiêu cổ tức: Công ty dự kiến sẽ trả cổ tức trong năm nay tới các cổ đông khi kết quả kinh doanh có sự tăng trưởng nhiều so với năm trước với các lô đất thuộc Dự án Khu dân cư Mộc Bắc được bàn giao thêm và thu về dòng tiền.

Kế hoạch phát triển nhân sự

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục tập trung cho công tác phát triển nguồn nhân lực: Công ty tổ chức chương trình các buổi đào tạo kỹ sư, cán bộ, nhân viên để đảm bảo nguồn nhân lực đáp ứng đủ điều kiện.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục cải thiện hệ thống quản lý xếp hạng đánh giá để đảm bảo chế độ công bằng minh bạch, khen thưởng rõ ràng để bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài, tạo điều kiện thăng tiến và triển cho nhân viên.

Kế hoạch quản lý điều hành

Công ty sẽ tiếp tục nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của các cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý. Triển khai các hoạt động đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để nâng cao năng lực các

lãnh đạo và cán bộ quản lý của Công ty. Tinh gọn bộ máy nhân sự, nâng cao tối đa hiệu suất làm việc của người lao động, vận hành quản lý Công ty trên tinh thần tiết kiệm và hiệu quả.

Kế hoạch quản lý dự án

Sử dụng nguồn vốn huy động được tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp bao gồm: triển khai công tác bồi thường, GPMB, thu hồi các quỹ đất lớn tại các Dự án trọng điểm được cấp chủ trương đầu tư.

Công ty tổ chức việc kiểm soát tiến độ và chất lượng các dự án đầu tư mới của Công ty theo đúng hệ thống tài liệu Quản lý dự án đã ban hành và kế hoạch đã được phê duyệt.

04

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 87 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023
- 95 Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

Dự án Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Đô thị Văn Xá



“Năm 2023 – Doanh nghiệp bất động sản tiếp tục đối mặt với khó khăn.”

Trong năm 2023, thế giới đã chứng kiến nhiều thách thức về rủi ro địa chính trị và kinh tế toàn cầu.

Việt Nam là một quốc gia hội nhập với nền kinh tế thế giới không thể tránh được những tác động tiêu cực của tình hình vĩ mô toàn cầu, gián tiếp khiến Thị trường Bất động sản rơi vào giai đoạn trầm lắng.



Mặc dù bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, nhưng với chiến lược kinh doanh chắc chắn, tăng trưởng bền vững trong dài hạn cùng với sự đồng lòng của Ban lãnh đạo cán bộ nhân viên và Hội đồng quản trị giúp cho Công ty luôn sẵn sàng vượt qua mọi trở ngại, phát triển dài hạn trong tương lai để đón chờ một chu kỳ mới.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2023

Đánh giá về kết quả kinh doanh

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	130	73	56,3%
Lợi nhuận sau thuế	25	6	23,6%
LNST/ Doanh thu	19,2%	8,1%	41,9%

Đánh giá kết quả

Trong bối cảnh khó khăn chung của cả thị trường, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn ổn định trước khi tính đến giai đoạn tăng trưởng.

Mặc dù, còn gặp nhiều khó khăn nhưng kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2023 đã cải thiện hơn so với 2022 đã cho thấy dấu hiệu phục hồi doanh nghiệp, là cơ sở để tin tưởng sự trở lại mạnh mẽ của Công ty trong tương lai.



Đánh giá về công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thể hiện sự hoạt động hiệu quả và sự liên kết chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc, đồng thời kết hợp tinh thần làm việc đoàn kết với phương hướng quản trị tinh gọn và đổi mới, vẫn giữ được các giá trị truyền thống.

HĐQT đã tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty để đề xuất các giải pháp và quyết định mang lại tác động tích cực đối với hoạt động kinh doanh, đảm bảo mục tiêu duy trì sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã được tổ chức đúng quy định pháp luật và diễn ra định kỳ. Trong năm 2023, Hội đồng đã tổ chức tổng cộng 06 cuộc họp và thông qua 06 nghị quyết nhằm:

- Thực hiện chức năng điều hành hoạt động của Công ty.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các phương án và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được giao phó bởi Đại hội đồng Cổ đông.

Các quyết định và nghị quyết của Hội đồng quản trị đã được ban hành đúng quy định và yêu cầu của pháp luật, đồng thời đáp ứng nhanh chóng và hiệu quả yêu cầu công việc trong năm 2023.

Thành viên của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham gia	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	6	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Hùng	6	100%	
3	Ông Trần Ngọc Tuyến	5	100%	
4	Ông Cù Đức Ngọc	6	100%	
5	Ông Nguyễn Đắc Long	5	100%	
6	Ông Đặng Văn Lành	1	100%	

CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN TRỌNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đánh giá về hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2023 vừa qua, HĐQT đã nỗ lực thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ hoạt động của Công ty:

- Tổ chức giám sát việc triển khai thực hiện các dự án, công trình để đảm bảo đúng tiến độ
- Thường xuyên giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo từng kỳ sản xuất, đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Hàng tháng tổ chức họp giao ban toàn Công ty với: Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát,
- Giám sát và thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, quản lý và kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Giám đốc trong hoạt động kinh doanh để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch kinh đã đặt ra.
- Thường xuyên nhắc nhở đôn đốc Ban Tổng giám đốc thực hiện báo cáo và công bố thông tin cho đúng với các quy định của Pháp luật hiện hành.

Chúng tôi đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc trên các phương diện dưới đây.

Hoạt động xây lắp

Hiện tại Tổng công ty đang tham gia khoảng 20 dự án, công trình với tổng giá trị gần 2.000 tỷ đồng bao gồm cả đầu tư công và Bất động sản dân dụng với tư cách là chủ đầu tư, thầu xây dựng Các dự án đã và đang được triển khai tích cực, đúng theo tiến độ, đáp ứng đủ điều kiện pháp lý theo yêu cầu pháp luật.



Trong năm 2023, Công ty đã bàn giao trên 10 công trình cho chủ đầu tư. Một số công trình tiêu biểu phải kể đến như Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 65,4 tỷ đồng; Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam với tổng giá trị dự toán xây dựng 29,3 tỷ đồng; Xây dựng các cụm trường mầm non, tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư vốn ngân sách 75,7 tỷ đồng.

Mặc dù thị trường bất động sản đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất thế nhưng vẫn còn khá trầm lắng. Vì vậy, mảng xây lắp sẽ được ưu tiên và thúc đẩy mạnh mẽ, là động lực để doanh nghiệp phát triển trong giai đoạn hiện tại. Thủ tướng chính phủ đã nêu rõ quan điểm và chỉ thị giải ngân đầu tư công là một trong những nhiệm vụ chính trị hàng đầu và yêu cầu các bộ các ngành phải đẩy mạnh phấn đấu đạt trên 95% kế hoạch được đề ra.

Hoạt động đầu tư Bất động sản

Nhận thức rõ được tình trạng tiêu cực của thị trường Bất động sản, Tổng công ty thay vì chạy theo các dự án mới thì vẫn tiếp tục triển khai các dự án sẵn có như: Khu dân cư Mộc Bắc, Khách sạn Hòa Mạc.... Trong đó, dự án Khu dân cư Mộc Bắc đã bắt đầu mở bán dự kiến sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận tương đối lớn cho Công ty. Khu dân cư này có vị trí thuận lợi tại tỉnh Hà Nam khi nằm ở ngay gần ranh giới với Hà Nội lẫn Hưng Yên, chủ yếu phục vụ phân khúc trung cấp, đón nhu cầu ở của các hệ dân xung quanh, các cán bộ công nhân viên trong dự án công nghiệp sắp tới bên huyện Phú Xuyên, Hà Nội.



Thị trường BĐS trong năm 2024 vẫn sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên Công ty vẫn duy trì tốt hoạt động kinh doanh của mình khi mà mức nợ vay tương đối thấp tạo điều kiện thuận lợi doanh nghiệp khi lãi suất bắt đầu lãi suất hạ nhiệt, dòng tiền quay trở lại với ngành BĐS, công ty có thể bắt đầu gia tăng đòn bẩy tài chính để có thể hoàn thiện sớm các dự án còn đang dở dang.

Hoạt động Cộng đồng



Là một doanh nghiệp đại chúng, Tổng công ty luôn hiểu rõ, kiên định với việc phát triển bền vững, không chỉ đối mặt với mọi thách thức duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn luôn trách nhiệm với xã hội và cộng đồng. Trong suốt quá trình thành lập, Công ty luôn dành ngân sách để tích cực tham gia các chương trình thiện nguyện mong mang tới giá trị nhân văn cho toàn xã hội.

HĐQT của Tổng công ty tuân thủ theo các quy định, thực hiện đánh giá khách quan kiểm soát nội bộ của Công ty, đảm bảo tính minh bạch và công bằng, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông nhỏ lẻ.

Các thành viên trong HĐQT luôn tuân thủ quy định của Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, tổ chức phân công nhiệm vụ của các thành viên kịp thời theo công tác chỉ đạo, ban hành các quyết sách quan trọng.



Hoạt động Tài chính

Công tác quản trị tài chính, sử dụng nguồn vốn được diễn ra minh bạch, hợp lý. Các giao dịch tái cấu trúc vốn được thực hiện một cách phù hợp, mang lại hiệu quả. Nhận thấy mặt bằng thị trường lãi suất ngân hàng thấp trong nửa cuối năm 2023, công ty đã tận dụng vay thêm 31,5 tỷ đồng để lấy nguồn vốn mở rộng sản xuất kinh doanh.



Hoạt động quản lý nhân sự

Tổng công ty tiếp tục phát huy chính sách khen thưởng với những nguyên tắc và triết lý hướng tới giá trị truyền thống và vững bền. Các chính sách khen thưởng nhằm động viên và khích lệ tinh thần của nhân viên trên cả mặt vật chất và tinh thần.

Ngoài ra công ty cũng liên tục cải tiến mô hình quản trị cho phù hợp với tình hình kinh doanh, hướng tới xây dựng một môi trường làm việc năng động và sáng tạo, đồng thời nâng cao sự tuân thủ các quy trình, quy định của từng bộ phận, phòng ban giúp hoạt động của các thành phần trong công ty được thông suốt và hiệu quả nhất.



CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN TRỌNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

1

Ứng phó và thích nghi với tình hình kinh tế, giữ vững và cải thiện kết quả sản xuất kinh doanh.

2

Triển khai đồng thời cả các công trình xây dựng và các dự án bất động sản đang dở dang, tuy nhiên tốc độ triển khai phụ thuộc vào bối cảnh kinh tế - xã hội.

3

Các công trình vốn ngân sách đã trúng thầu Công ty sẽ tập trung hoàn thành để có doanh thu và lợi nhuận cho cổ đông.

4

Giữ vững ổn định và an toàn tài chính.

Đối với hoạt động quản trị doanh nghiệp

1

Tiếp tục cải thiện môi trường làm việc, tập trung thu hút được các nhân sự có năng lực là cán bộ lãnh đạo và cán bộ quản lý và đáp ứng yêu cầu chuyên môn.

2

Duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để nâng cấp chất lượng nhân sự là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý và cán bộ nhân viên của Công ty.

3

Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý, hiệu quả hoạt động của HĐQT, minh bạch về bổ nhiệm thù lao và đánh giá HĐQT.

4

Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông trong việc cung cấp thông tin kịp thời, đảm bảo nguyên tắc không xung đột lợi ích, mỗi giao dịch đều được kiểm soát và đảm bảo tính minh bạch.

5

Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 99 Hoạt động của HĐQT năm 2023
- 103 Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023
- 105 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS
- 107 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Dự án Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương.



HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2023

Kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp năm 2023

Quản trị công ty là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững, trong đó các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị. Đối với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, việc triển khai điều hành Công ty một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những nguyên tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của Công ty và các cổ đông, cũng như cân bằng quyền lợi của các bên liên quan.

Trong năm 2023 vừa qua, HĐQT vẫn thực hiện giám sát hoạt động kinh doanh, triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền; thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu /không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	09/06/2020	
2	Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	09/06/2020	
3	Ông Đặng Văn Lành	Thành viên HĐQT	09/06/2020	19/04/2023
4	Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	09/06/2020	
5	Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	19/04/2023	
6	Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	19/04/2023	

Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400	29,92%
2	Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	1.341.735	3,18%
3	Ông Đặng Văn Lành	Thành viên HĐQT	52.000	0,12%
4	Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	62.500	0,15%
5	Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	205.000	0,49%
6	Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	41.500	0,10%

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 06 cuộc họp với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham gia	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	6	100%	
2	Ông Nguyễn Văn Hùng	6	100%	
3	Ông Trần Ngọc Tuyến	5	100%	Bổ nhiệm mới
4	Ông Cù Đức Ngọc	6	100%	
5	Ông Nguyễn Đắc Long	5	100%	Bổ nhiệm mới
6	Ông Đặng Văn Lành	1	100%	Miễn nhiệm

Danh sách Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2023

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NHA/NQ-HĐQT	27/02/2023	Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2023
2	02/2023/NHA/NQ-HĐQT	14/06/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn từ Tổ chức có liên quan – Công ty cổ phần Phát triển Thành Mỹ
3	03/2023/NHA/NQ-HĐQT	14/06/2023	Nghị quyết HĐQT thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện việc soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2023
4	04/2023/NHA/NQ-HĐQT	03/07/2023	Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch vay vốn từ ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
5	05/2023/NHA/NQ-HĐQT	19/09/2023	Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua kế hoạch vay vốn từ ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hoạt động của Hội đồng quản trị độc lập

Các thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ và chủ trì các buổi làm việc định kỳ để cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc về quản lý, phát triển dự án, cải tiến hệ thống, quy trình, tiếp thị & kinh doanh, nhân sự,...

Bên cạnh đó, HĐQT độc lập cũng tích cực đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT & Chủ tịch HĐQT với các vấn đề quan trọng của Công ty.



Đánh giá về hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2023 vừa qua, HĐQT vẫn thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ hoạt động của Công ty:



Thường xuyên giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên kết quả thực hiện theo từng kỳ sản xuất, để ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất.



Hàng tháng tổ chức họp giao ban toàn Công ty với thành phần bao gồm: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Trưởng các phòng ban. Để đánh giá mức độ thực hiện nhiệm vụ SXKD, kết quả thực hiện: Đề ra kế hoạch chi tiết trong tháng tới; Giải quyết các vấn đề còn tồn đọng trong quá trình SXKD của Công ty.



Thường xuyên nhắc nhở đôn đốc Ban Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo và công bố thông tin cho đúng với các quy định của Pháp luật hiện hành.

HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Danh sách thành viên BKS cụ thể như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Lợi ích liên quan đến Công ty	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban	12/04/2021	Không có	100%	100%
2	Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	09/06/2020	Không có	100%	100%
3	Trần Thế Kiên	Thành viên	12/04/2021	Không có	100%	100%

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm Soát được thể hiện qua các nội dung sau



Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính công ty

Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung Báo cáo tài chính năm 2023 do Ban Tổng giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của Công ty lập và được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu của tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý liên quan. Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2023 theo Báo cáo tài chính như sau:

Các chỉ tiêu về Kết quả Kinh doanh của Công ty

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện so với năm 2022
Doanh thu thuần	108	73	67,5%
Lợi nhuận trước thuế	2	8	316,8%
Lợi nhuận sau thuế	2	6	314,7%

Các chỉ tiêu về Tài sản của Công ty

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2023	% Thực hiện so với năm 2022
Tài sản ngắn hạn	228	179	78,7%
Tài sản dài hạn	469	505	107,7%
Tổng tài sản	697	685	98,2%

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BGD VÀ BKS

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của Các thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	203.640.000	173.717.987
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	129.640.000	150.585.975
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	124.584.000	133.531.241
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên (miễn nhiệm ngày 19/04/2023)	24.000.000	0
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 19/04/2023)	0	0
Thu nhập của Các thành viên Ban Kiểm Soát			
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban	112.943.000	145.531.241
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	53.921.000	12.000.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	34.421.000	179.235.092
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	130.175.000	0
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám Đốc	105.584.000	158.881.031
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 11/09/2022)	68.511.000	0
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám Đốc	102.932.000	158.881.031
TỔNG CỘNG		1.102.654.000	1.124.246.382

Giao dịch của người nội bộ và người liên quan với cổ phiếu của Công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua, bán, chuyển, đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Thị Kim Thoa	Chị dâu Chủ tịch HĐQT	8.000	0,02%	0	0%	Giảm do bán cổ phiếu cho mục đích tài chính cá nhân

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



Quản trị công ty hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam, hoạt động Quản trị công ty của NHA đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược phát triển bền vững trung và dài hạn.



Bên cạnh việc xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam, Công ty sẽ xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và của nhà đầu tư.





06

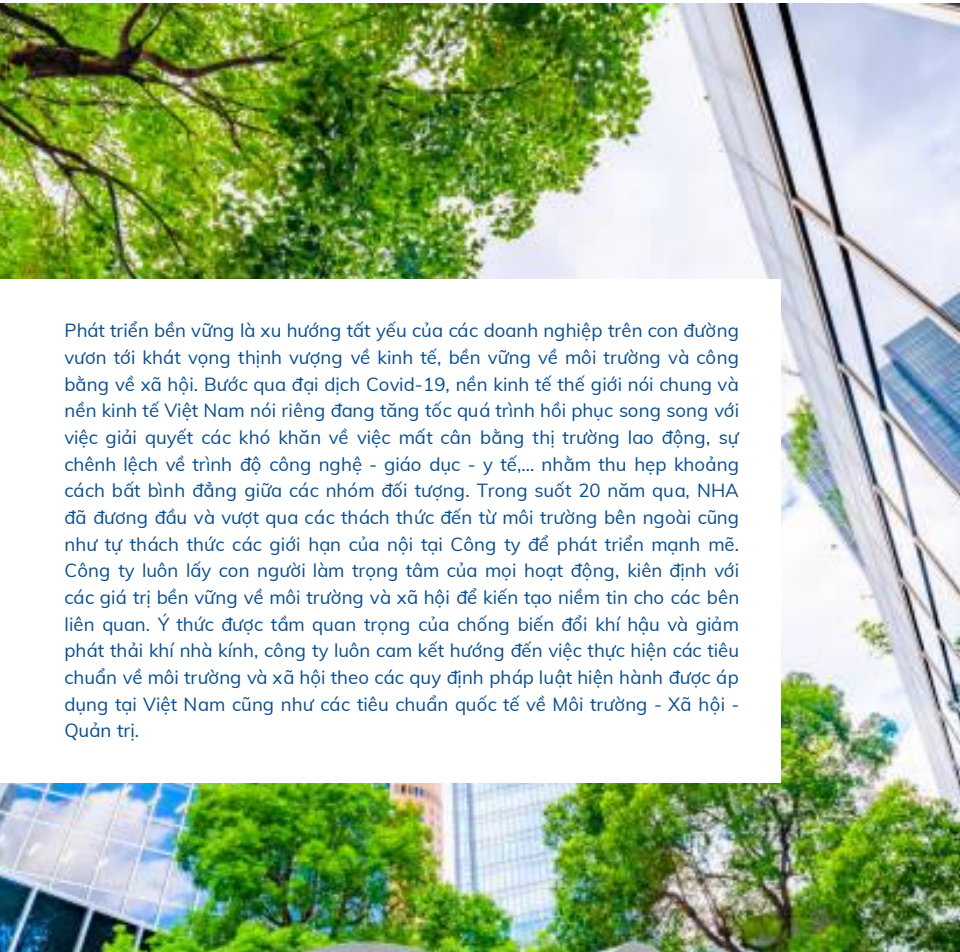
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



- 111 Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
- 115 Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- 117 Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và quản lý chất thải
- 119 Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn






BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Phát triển bền vững là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trên con đường vươn tới khát vọng thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội. Bước qua đại dịch Covid-19, nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng đang tăng tốc quá trình hồi phục song song với việc giải quyết các khó khăn về việc mất cân bằng thị trường lao động, sự chênh lệch về trình độ công nghệ - giáo dục - y tế... nhằm thu hẹp khoảng cách bất bình đẳng giữa các nhóm đối tượng. Trong suốt 20 năm qua, NHA đã đương đầu và vượt qua các thách thức đến từ môi trường bên ngoài cũng như tự thách thức các giới hạn của nội tại Công ty để phát triển mạnh mẽ. Công ty luôn lấy con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, kiên định với các giá trị bền vững về môi trường và xã hội để kiến tạo niềm tin cho các bên liên quan. Ý thức được tầm quan trọng của chống biến đổi khí hậu và giảm phát thải khí nhà kính, công ty luôn cam kết hướng đến việc thực hiện các tiêu chuẩn về môi trường và xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành được áp dụng tại Việt Nam cũng như các tiêu chuẩn quốc tế về Môi trường - Xã hội - Quản trị.

Tầm nhìn và định hướng Phát triển bền vững của NHA

Với NHA, phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh không thể tách rời với quá trình phát triển của công ty từ những ngày đầu thành lập, dựa trên 3 nền tảng: Hoạt động kinh doanh bền vững, Bảo vệ môi trường và Đóng góp cho xã hội.

Tầm nhìn	Định hướng phát triển
<p>Trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu tại địa phương</p> 	<ul style="list-style-type: none"> □ Đổi mới hệ sinh thái: Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/ dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: bước đầu xây dựng hệ sinh thái khu đô thị tích hợp tạo các giá trị sống an cư - học tập - vui chơi - giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận. □ Xây dựng các đô thị và các khu dân cư mở cửa cho cộng đồng an toàn và bền vững. □ Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh công nghiệp hóa rộng mở và bền vững, khuyến khích đổi mới.
<p>Thương hiệu uy tín với trọng tâm khách hàng</p> 	<ul style="list-style-type: none"> □ Đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn. □ Duy trì dịch vụ khách hàng tốt. □ Đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng.
<p>Hoạt động kinh doanh bền vững</p> 	<ul style="list-style-type: none"> □ Đảm bảo cổ tức cho các cổ đông. □ Đảm bảo tốc độ phát triển kinh doanh. □ Đảm bảo đóng góp tốt cho ngân sách nhà nước.
<p>Gia tăng giá trị cho Khách hàng, Đối tác và Cổ đông</p> 	<ul style="list-style-type: none"> □ Duy trì và phát triển môi trường làm việc tốt cho nhân viên. □ Đảm bảo an toàn và sức khỏe lao động. □ Tạo ra các giá trị gia tăng cho khách hàng.
<p>Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng</p> 	<ul style="list-style-type: none"> □ Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế dài hạn, rộng mở và bền vững, việc làm đầy đủ và năng suất, công việc tốt cho tất cả mọi người. □ Tạo ra một môi trường gắn kết với các cộng đồng dân cư tại địa phương.

▶ Phạm vi tập trung

Nội dung về phạm vi tập trung cho phát triển bền vững của NHA được căn cứ trên các giá trị của doanh nghiệp và có tham khảo Bộ Tiêu chuẩn GRI của GlobalReporting.org; Sổ tay Phát triển bền vững của Việt Nam và Bộ kế hoạch và Đầu tư và Thông tư 155/2015/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.

Phạm vi tập trung phát triển bền vững	Lĩnh vực trọng yếu	Yếu tố trọng yếu	Chỉ số GRI liên quan	Mối tương quan	Bên liên quan
Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh 	Trách nhiệm trong đầu tư và kinh doanh	Kết quả hoạt động đầu tư và kinh doanh	GRI 201	Hiệu quả kinh tế và tác động lên kinh tế địa phương	NHA
		Tác động lên kinh tế địa phương	GRI 203		
	Quản trị rủi ro	Tuân thủ quy định về môi trường	GRI 307	Quản lý rủi ro uy tín doanh nghiệp trong đầu tư và kinh doanh	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
		Chống tham nhũng	GRI 208		
		Có trách nhiệm trong tiếp thị và giới thiệu sản phẩm	GRI417		
	Cải tiến và đổi mới	Kết quả hoạt động kinh doanh	GRI 201	Áp dụng cải tiến và đổi mới trong phát triển dự án	NHA, Khách hàng, Cư dân, Nhà thầu, Nhà cung cấp
Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và xử thải 	Kiểm soát phát sinh chất thải	Khí thải, rác thải	GRI 305	Giảm thiểu phát sinh chất thải trong thi công xây dựng	NHA, Nhà thầu
	Tiêu thụ nước	Nước	GRI 303	Tiết kiệm nước góp phần bảo tồn nguyên tài nguyên	NHA, Khách hàng, Cư dân
	Quản lý và xử lý rác thải	Rác thải	GRI 306	Tăng tái sử dụng, giảm rác thải, góp phần bảo vệ môi trường sống	NHA, Khách hàng, Cư dân
	Tác động của thiết kế đối với tiêu thụ năng lượng và môi trường	Nguyên vật liệu	GRI 301	Phương án thiết kế có tính đến hiệu quả sử dụng năng lượng và giảm tác động lên môi trường	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
		Năng lượng	GRI 302		
Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng 	Người lao động	Việc làm ổn định	GRI 401	Để phát triển bền vững, doanh nghiệp cần có quan hệ bền vững với người lao động	NHA
		Quan hệ với người lao động	GRI 402		
		Đa dạng và bình đẳng	GRI405		
	An toàn lao động và sức khỏe	An toàn lao động và sức khỏe	GRI403	Hoạt động đầu tư kinh doanh có thể bị ảnh hưởng bởi các tai nạn lao động và tình trạng sức khỏe của người lao động	NHA
	Trách nhiệm với cộng đồng	Cộng đồng địa phương	GRI413	Thể hiện trách nhiệm với cộng đồng địa phương nâng cao uy tín doanh nghiệp	NHA, Cộng đồng địa phương

► **Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh**



“Duy trì tầm nhìn dài hạn trong hoạt động đầu tư và kinh doanh giúp chúng tôi nhìn thấy rõ hơn các yếu tố và lĩnh vực trọng yếu đối với khả năng phát triển bền vững của doanh nghiệp”

Trách nhiệm trong đầu tư & kinh doanh

Chúng tôi có trách nhiệm duy trì bền vững lợi nhuận và hiệu quả đầu tư cho cổ đông, và sự ủng hộ của cộng đồng, khách hàng đóng vai trò rất quan trọng cho kết quả kinh doanh và hiệu quả đầu tư của Công ty. Chúng tôi hiểu rằng doanh nghiệp cần có trách nhiệm đối với cộng đồng và khách hàng để duy trì được cơ hội và lợi thế kinh doanh về lâu dài. Từ khâu phát triển quỹ đất đến quy hoạch, thiết kế - thi công và tiếp thị - bán hàng, chúng tôi xét đến nhu cầu của cộng đồng và khách hàng để có các giải pháp tối ưu hóa chi phí, giá thành.

Các dự án khu dân cư mới của NHA cũng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Các dự án khu dân cư mới đã tạo thêm công ăn việc làm cho nhiều lao động trong giai đoạn xây dựng công trình; sau khi các công trình đi vào vận hành thì các khu thương mại dịch vụ trong các khu dân cư mới đã tạo ra giao dịch mua bán hàng ngày và lưu chuyển hàng hóa liên quan. Mỗi dự án đều góp phần nhất định vào sự phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho địa phương như công viên, đường giao thông, cầu, trạm xử lý nước thải, diện tích cây xanh và trường học.



Quản trị rủi ro

Chúng tôi hiểu hoạt động đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp phải tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp và góp phần tạo dựng và nâng cao uy tín doanh nghiệp đối với cộng đồng và các bên liên quan. Trong năm 2023, NHA không phát sinh các sự kiện vi phạm về môi trường và an toàn lao động.

Đối với chủ đề chống tham nhũng, chúng tôi nhận thấy hành vi tham nhũng có thể phát sinh trong quá trình triển khai thiết kế, phát triển dự án và xây dựng công trình. Trong thực tế công tác thiết kế và xây dựng luôn đối mặt với rủi ro trễ tiến độ, phát sinh chi phí ngoài dự toán, hay chất lượng không đạt yêu cầu và tiềm ẩn những mối lo ngại liên quan đến hành vi tham nhũng, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín của doanh nghiệp. Chúng tôi quản lý rủi ro này thông qua các quy trình kiểm soát nội bộ, các mối quan hệ chuyên nghiệp lâu dài với các bên liên quan, tăng cường giám sát hợp đồng và kiểm tra chéo.

Chúng tôi cũng đề cao trách nhiệm trong khâu tiếp thị, giới thiệu dự án và luôn tuân thủ các quy định pháp luật về tổ chức sự kiện tiếp thị và giới thiệu dự án mới ra thị trường. Tài liệu bán hàng và tiếp thị dự án mới đều được chuẩn bị căn cứ trên hồ sơ thiết kế và được rà soát kiểm tra trước khi ban hành.

► Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và quản lý chất thải

Quá trình phát triển dự án, xây dựng công trình và vận hành công trình có tác động lên môi trường thông qua việc sử dụng năng lượng và phát sinh chất thải. Khí thải carbon là một trong các nguyên nhân chính góp phần tăng mức độ biến đổi khí hậu đang tác động lên các cộng đồng dân cư tại Việt Nam. Nước sạch là nguồn tài nguyên không thể thiếu cho cuộc sống và ngày càng chịu tác động của biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó, các công trình đi vào vận hành tạo ra rác thải, góp phần làm tăng áp lực xử lý rác cho địa phương.

Hiện nay, phần lớn các công trình do chúng tôi đầu tư xây dựng và kinh doanh là bất động sản nhà ở. Chúng tôi tập trung vào quá trình sử dụng tài nguyên trong khâu phát triển dự án, xây dựng công trình (trước khi bàn giao cho người mua và đưa công trình vào sử dụng) và quản lý tốt quá trình tạo rác thải sau khi công trình đã đi vào sử dụng.



Kiểm soát phát sinh chất thải



Quá trình thi công xây dựng luôn phát sinh chất thải dạng rắn (xà bần, kim loại, nhựa, rác thải sinh hoạt), dạng khí (bụi, tiếng ồn) và dạng lỏng (bùn-đất, nước thải). Chúng tôi hiểu được các nguồn phát sinh chất thải này và tác động của chúng đối với môi trường sống của cộng đồng địa phương xung quanh công trình chúng tôi đang thi công.

Với phương châm “làm đến đâu, dọn vệ sinh ngay tại đó”, chúng tôi duy trì các biện pháp hợp lý để kiểm soát phát sinh chất thải cũng như giảm thiểu tác động lên môi trường.

- Chất thải rắn được phân loại theo loại, thu gom tập kết và thuê công ty chuyên ngành mang đi xử lý, hoặc tái sử dụng tại chỗ. Ví dụ: bao bì, vỏ thùng chứa, rác thải văn phòng, ... được tập kết tại bãi được quy định trong công trường và thuê công ty chuyên ngành mang đi xử lý; vỏ thùng được tái sử dụng để làm dụng cụ chứa; kim loại và nhựa vụn...được tập trung về kho và cung cấp cho các bên tái chế; đất đào và xà bần được mang ra ngoài công trường dùng cho san lấp...
- Chất thải lỏng được phân loại (nước thải từ công tác thi công, nước thải sinh hoạt, nước ngầm...) và được xử lý trước khi xả ra môi trường. Nguyên lý xử lý là nước thải bên trong công trường được tập kết về bể thu – bể lắng, sau đó được bơm về bể thấm để kiểm tra trước khi xả ra hệ thống thoát nước sẵn có bên ngoài công trường.

Tiêu thụ nước



Nước sạch là tài nguyên có hạn và chi phí nước đang tăng. Do đó, chúng tôi hạn chế sử dụng nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án. Ví dụ, các dự án tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạ tầng thi công. Ngoài ra, Ban Chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò, rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, chúng tôi cũng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ vệ sinh công trường.

Quản lý rác thải



Chúng tôi tập trung vào việc quản lý rác thải sau khi đưa công trình vào sử dụng để giảm thiểu tác động lên môi trường, hạn chế gây ô nhiễm không khí và nguồn nước xung quanh các công trình do chúng tôi xây dựng và quản lý. Sau khi đưa dự án vào sử dụng, Ban Quản lý các khu dân cư áp dụng các biện pháp phân loại rác thải tại nguồn theo 2 nhóm (rác hữu cơ tự phân hủy và rác vô cơ) và kêu gọi cư dân ý thức trong việc sử dụng bao bì, chai lọ nhựa để giảm lượng rác nhựa và chủ động phân loại rác thải sinh hoạt hàng ngày theo 2 nhóm nêu trên.

► Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

☞ *Quan hệ bền vững với người lao động và cộng đồng địa phương đóng vai trò quan trọng đối với khả năng phát triển bền vững của doanh nghiệp* ☞



Chúng tôi đối đãi với người lao động hợp tình hợp lý và coi trọng mối quan hệ lâu dài giữa doanh nghiệp và người lao động. Công ty đề cao chữ “Tâm” trong đối xử với người lao động và theo đó, tạo điều kiện phát triển hay khen thưởng người lao động dựa trên khả năng cá nhân, kết quả chung của doanh nghiệp và nhất là “cái Tâm” của người lao động. Công ty không phân biệt đối xử người lao động dựa trên tuổi, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình. Để tạo điều kiện hòa nhập cho người lao động, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động teamwork, phối hợp nhân sự từ các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như công việc.

An toàn lao động

Trên cơ sở coi con người là nguồn tài sản lớn nhất của doanh nghiệp, chúng tôi đánh giá an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp là yếu tố không thể thiếu cho nền tảng bền vững về nhân lực. Công tác an toàn lao động luôn được thực hiện tốt trong năm 2022. Trước khi triển khai thi công tại công trường, ban quản lý dự án luôn yêu cầu trình phương án đảm bảo an ninh trong suốt quá trình thi công nhằm: duy trì an ninh trong và ngoài công trường, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xây dựng, ngăn chặn hoạt động gây rối trật tự, hành vi trộm cắp tài sản...



Trách nhiệm với người lao động

Cơ cấu và trình độ nhân sự:

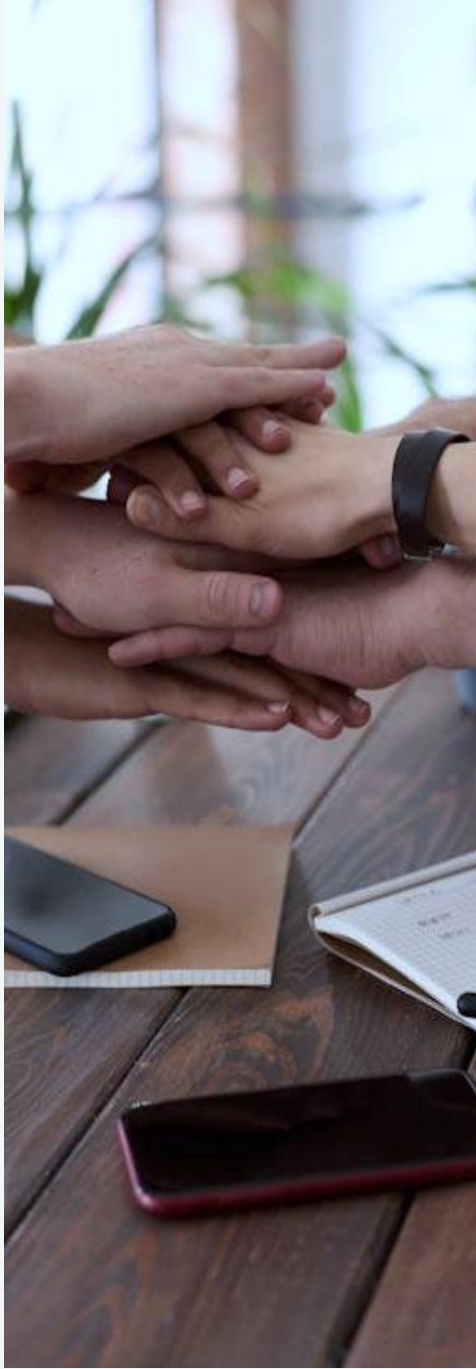
Tính đến ngày 31/12/2023, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là 98 người. Chất lượng nguồn nhân sự của Công ty có hơn 30% nhân sự có trình độ Đại học, Cao đẳng, Trung cấp. NHA luôn nỗ lực chuẩn hóa nguồn lực nhằm thực hiện hóa tầm nhìn chiến lược kinh doanh bền vững, trong đó nguồn lực là tài sản có giá trị lớn nhất có vai trò quyết định. Trong năm 2023, NHA tiếp tục tiến hành tái cơ cấu, chuẩn hóa nguồn lực để xây dựng đội ngũ vững về kiến thức và chuyên môn để cùng đồng hành sự phát triển lớn mạnh trong năm 2024.

Việc làm & Tuyển dụng:

Công ty cam kết tạo công ăn việc làm cho người lao động thông qua định hướng và chiến lược phát triển kinh doanh. Mục tiêu tuyển dụng của Công ty hướng đến kỹ năng chuyên môn hóa cao trong tất cả các bộ phận công tác, Công ty luôn khuyến khích người lao động nâng cao năng lực nghiệp vụ, chuyên môn để đảm bảo hoàn thiện nhiệm vụ tốt nhất.

Chính sách đào tạo:

Công ty chủ động việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn đối với nhân viên nghiệp vụ. Việc đào tạo tại Công ty được thực hiện theo định hướng sau:



Đối với người lao động trực tiếp: mở các lớp bồi dưỡng tại chỗ để nâng cao trình độ tay nghề và sự hiểu biết của người lao động về ngành hàng. Công ty tiến hành đào tạo và đào tạo lại nhằm nâng cao hiệu quả lao động của các lao động hiện có. Người lao động cũng luôn được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các lớp đào tạo nâng cao trình độ về chuyên môn nhằm đáp ứng được yêu cầu mới trong công tác.

Đối với lao động các phòng chuyên môn nghiệp vụ, Công ty luôn tạo điều kiện tham gia học với ngành nghề chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc, tham gia các lớp học bồi dưỡng nghiệp vụ ngắn hạn về các chế độ, chính sách Nhà nước.

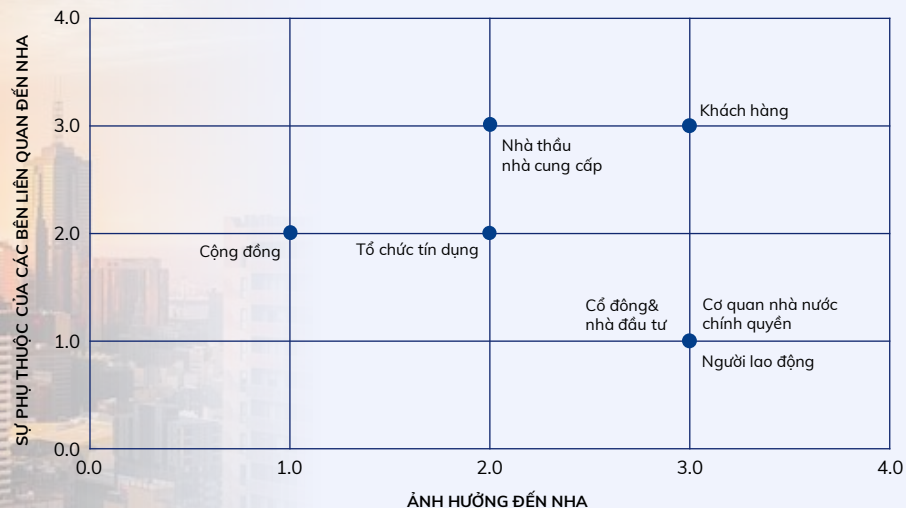
Chế độ đãi ngộ: Công ty trả lương dựa trên cấp công việc, năng lực và chức vụ của nhân viên, bảng lương, tình hình và kết quả hoạt động kinh doanh chung của công ty. Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, Công ty có những chủ trương khen thưởng kịp thời như phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc.

► Gắn kết các bên liên quan

Với bối cảnh phát triển bền vững trên toàn cầu đang tồn tại nhiều thách thức và giới hạn, nhằm đảm bảo việc thực hiện trách nhiệm với môi trường và xã hội thông qua vận hành và áp dụng các sáng kiến bền vững, Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận định rằng quá trình phát triển bền vững của mình cần có sự đồng hành của các bên liên quan. Theo đó, trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh, Tổng công ty luôn chú trọng vào việc xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác, chia sẻ và gắn kết lợi ích với các đối tác cùng các bên liên quan khác. Việc nhận dạng, xác định nhu cầu và mong muốn, đánh giá mức độ ưu tiên của từng bên liên quan là cơ sở để công ty xây dựng chiến lược và kế hoạch duy trì mối quan hệ cộng hưởng giá trị, giảm thiểu rủi ro và chi phí, cân bằng lợi ích với các bên liên quan. Ngược lại, công ty cũng luôn trân trọng những giá trị mà các bên liên quan mang lại và thành tích của toàn công ty trong những năm qua không thể thiếu phần đóng góp của sự hỗ trợ từ các bên liên quan.

Sau khi xác định được danh sách các bên liên quan, công ty tiến hành đánh giá mối quan hệ cũng như mức độ ảnh hưởng, tương tác qua lại của từng bên liên quan để làm cơ sở đánh giá mức độ ưu tiên trong việc đưa ra những kế hoạch hành động và phản hồi phù hợp. Tiếp theo đó, các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ sẽ trực tiếp thực thi các hoạt động gắn kết theo kế hoạch đã được phê duyệt nhằm đáp ứng ngày càng nhiều mong muốn và yêu cầu của các bên liên quan. Định kỳ hàng năm, các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ tiến hành đánh giá hiệu quả hoạt động gắn kết đã triển khai trong năm tài chính vừa qua và rà soát lại mức độ ưu tiên của từng bên liên quan trong năm tài chính tiếp theo. Để đánh giá mức độ ưu tiên của từng bên liên quan, công ty sử dụng ma trận phân tích mức độ ảnh hưởng của bên liên quan đến NHA và mức độ phụ thuộc vào NHA của bên liên quan đó ở các cấp độ.

ĐÁNH GIÁ CÁC BÊN LIÊN QUAN



Gắn kết các bên liên quan

	Khách hàng	Nhà cung cấp	Người lao động	Chính phủ	Cộng đồng địa phương	Nhà đầu tư	Cổ đông	Cơ quan truyền thông
Mối quan tâm của các bên liên quan	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Giá sản phẩm và các chính sách hỗ trợ người mua nhà. An toàn thông tin. Các hoạt động đảm bảo an ninh trật tự nội khu dân cư. 	<ul style="list-style-type: none"> Chia sẻ lợi ích và cộng hưởng giá trị. An toàn sức khỏe lao động. 	<ul style="list-style-type: none"> Chế độ làm việc, chính sách lương thưởng và phúc lợi đủ hấp dẫn, đảm bảo công bằng. Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả. Môi trường và điều kiện làm việc an toàn. Các chương trình nhân sự kế nhiệm và phát triển sự nghiệp. Các chương trình đào tạo nội bộ và chính sách hỗ trợ chi phí đào tạo bên ngoài. 	<ul style="list-style-type: none"> Góp phần tăng trưởng bền vững cho nền kinh tế quốc gia. Tuân thủ các quy định pháp luật và gia tăng giá trị đóng góp vào ngân sách nhà nước. Gia tăng cơ hội việc làm cho người dân. Các chương trình trách nhiệm xã hội. 	<ul style="list-style-type: none"> Các chương trình và hoạt động phát triển cộng đồng. Khả năng tiếp cận các cơ sở hạ tầng về giáo dục - y tế - giải trí trong các khu đô thị đối với người dân sinh sống xung quanh khu dự án. Phản hồi kịp thời và đưa ra các giải pháp xử lý có tinh thần trách nhiệm cao đối với các khiếu nại của cộng đồng. 	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả kinh tế và lợi nhuận. Hiệu quả sử dụng vốn. Tuân thủ các quy định về pháp lý dự án. Tuân thủ các cam kết với đối tác như đã quy định trong hợp đồng. Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn. Trách nhiệm môi trường và xã hội. Giá trị doanh nghiệp. 	<ul style="list-style-type: none"> Tình hình kinh doanh của công ty (lợi nhuận, doanh số bán hàng, chi phí bán hàng...). Các chỉ số tài chính (nợ vay, lãi suất...). Tuân thủ các quy định về pháp lý dự án. Tuân thủ quy định và đảm bảo minh bạch trong công bố thông tin. Đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Trách nhiệm môi trường và xã hội. 	<ul style="list-style-type: none"> Các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của công ty có tác động tích cực hoặc tiêu cực tới môi trường và/hoặc cộng đồng.
Hình thức gắn kết	<ul style="list-style-type: none"> Thu thập thông tin. Hỗ trợ khách hàng trực tiếp và trực tuyến. Khảo sát và đánh giá mức độ hài lòng. Tuyên truyền về các giải pháp an ninh, an toàn thông tin đã triển khai. 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gặp gỡ để đa dạng hóa danh mục nhà cung cấp đối với từng nhóm mặt hàng/ sản phẩm. Đánh giá nhà cung cấp. Trao đổi trực tiếp và trực tuyến. 	<ul style="list-style-type: none"> Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động. Các cuộc họp tổng kết. Tổ chức các chương trình đào tạo. Cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại trực tiếp. Ban hành và truyền thông về các chính sách được áp dụng trong toàn công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Phối hợp trong các cuộc thanh tra, kiểm tra. Báo cáo định kỳ theo yêu cầu. Đưa ra các sáng kiến, các mục tiêu và phương thức chống biến đổi khí hậu, giám phát thải khí nhà kính và tác động tích cực tới xã hội, môi trường và cộng đồng. 	<ul style="list-style-type: none"> Tuyên truyền và kêu gọi người dân tham gia vào các chương trình, hoạt động phát triển, gắn kết cộng đồng bền vững. Truyền thông về chính sách tiếp cận các cơ sở hạ tầng dùng chung trong khu đô thị tới người dân sinh sống xung quanh dự án. Tiếp nhận và phản hồi, xử lý khiếu nại trực tiếp và trực tuyến. 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gặp gỡ trao đổi trực tiếp và/hoặc trực tuyến. Công bố thông tin trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định. Gửi các báo cáo và họp hàng tuần/tháng /quý để cập nhật tình hình dự án. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh qua email. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... bằng cả tiếng Việt qua email. 	<ul style="list-style-type: none"> Họp Đại hội đồng cổ đông, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Công bố thông tin trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh qua email. Tìm kiếm và gặp gỡ trao đổi trực tiếp và/hoặc trực tuyến. Tham gia vào các hội thảo của các công ty chứng khoán, ngân hàng đầu tư và quỹ đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các tờ báo uy tín. Giải đáp và cung cấp thông tin chính xác thông qua email, điện thoại, họp báo,...

07

Khu dân cư Mộc Bắc

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây được gọi là "Công ty") đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 19/04/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.
- Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Các cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Đắc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Số 335/2024/UHY-HN/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26/03/2024, từ trang 06 đến trang 36 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY



HOÀNG ĐÌNH HẢI – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2023-112-1

TRẦN HỒNG GIANG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3893-2022-112-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		179.357.861.478	227.869.350.472
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	8.289.987.259	7.337.029.602
Tiền	111		8.289.987.259	7.337.029.602
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.135.527.843	79.786.345.992
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	49.550.053.250	67.969.410.001
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.200.082.084	13.500.521.584
Phải thu ngắn hạn khác	136		6.816.818	416.477.014
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.621.424.309)	(2.100.062.607)
Hàng tồn kho	140		94.278.556.158	112.147.480.077
Hàng tồn kho	141	8	94.278.556.158	112.147.480.077
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.653.790.218	28.598.494.801
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	33.937.608	7.274.731
Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.619.852.610	27.803.189.240
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	-	788.030.830

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		505.326.224.634	469.215.516.994
Tài sản cố định	220		67.791.329.695	74.060.519.267
Tài sản cố định hữu hình	221	11	67.791.329.695	74.060.519.267
- Nguyên giá	222		128.102.083.177	130.075.810.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.310.753.482)	(56.015.291.183)
Tài sản dở dang dài hạn	240		430.397.268.069	385.209.221.529
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	430.397.268.069	385.209.221.529
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	5.908.923.871	6.325.361.010
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.091.076.129)	(3.674.638.990)
Tài sản dài hạn khác	260		1.228.702.999	3.620.415.188
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	1.228.702.999	3.620.415.188
TỔNG TÀI SẢN	270		684.684.086.112	697.084.867.466

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		251.674.709.622	269.968.536.599
Nợ ngắn hạn	310		192.680.903.498	208.893.255.675
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	16.703.122.251	45.724.131.355
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	658.155.453	-
Phải trả người lao động	314		1.164.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	4.774.150.994	2.669.124.320
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	70.800.000.000	95.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	98.581.474.800	65.000.000.000
Nợ dài hạn	330		58.993.806.124	61.075.280.924
Phải trả dài hạn khác	337	16	30.774.529.600	30.774.529.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	28.219.276.524	30.300.751.324

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		433.009.376.490	427.116.330.867
Vốn chủ sở hữu	410	17	433.009.376.490	427.116.330.867
Vốn góp của chủ sở hữu	411		421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411 a		421.745.200.000	421.745.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421 a		5.165.014.867	3.292.610.707
- LNST chưa phân phối năm nay	421 b		5.893.045.623	1.872.404.160
TỔNG NGUỒN VỐN	440		684.684.086.112	697.084.867.466

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024



Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	73.133.546.015	108.276.033.433
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.133.546.015	108.276.033.433
Giá vốn hàng bán	11	19	50.076.313.521	90.777.174.814
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.057.232.494	17.498.858.619
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.416.003	40.542.290
Chi phí tài chính	22	21	2.650.075.988	2.296.343.700
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.233.638.849	1.566.503.956
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	13.644.573.710	12.794.719.301
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.769.998.799	2.448.337.908
Thu nhập khác	31	23	1.082.769.343	45.652.096
Chi phí khác	32	24	193.393.651	76.622.699
Lợi nhuận khác	40		889.375.692	(30.970.603)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.659.374.491	2.417.367.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	1.766.328.868	544.963.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.893.045.623	1.872.404.160
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	140	50
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		140	50

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kê toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (Theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.659.374.491	2.417.367.305
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.360.759.561	5.295.812.455
Các khoản dự phòng	03		5.937.798.841	2.829.902.351
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.030.389.049)	(86.194.386)
Chi phí lãi vay	06		2.233.638.849	1.566.503.956
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.161.182.693	12.023.391.681
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.313.804.615	(32.578.619.618)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.868.923.919	(9.668.683.943)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(42.249.831.598)	103.646.568.668
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.365.049.312	2.290.906.275
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.710.043.849)	(1.332.557.956)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(505.000.000)	(1.340.807.192)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		20.244.085.092	73.040.197.915
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(52.122.061.956)	(171.155.280.145)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.323.518.518	106.481.481
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	27		7.416.003	40.542.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	01		(50.791.127.435)	(171.008.256.374)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-	140.785.816.000
Tiền thu từ đi vay	33		59.500.000.000	121.326.318.914
Tiền trả nợ gốc vay	34		(28.000.000.000)	(157.527.543.890)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.500.000.000	104.584.591.024
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		952.957.657	6.616.532.565
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	7.337.029.602	720.497.037
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	8.289.987.259	7.337.029.602

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Đông Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 14/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty ngày 31/12/2023 là 421.745.200.000 đồng chia thành 42.174.520 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 42.174.520 cổ phiếu niêm yết tương ứng 421.745.200.000 đồng với mã chứng khoán là NHA.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 37 người (tại ngày 31/12/2022 là 35 người).

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211; 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh trên là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính kèm theo 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.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. Các chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

Công cụ tài chính

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

3. Các chính sách kế toán chủ yếu (Tiếp)

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa số lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa số lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

3. Các chính sách kế toán chủ yếu (Tiếp)

Tài sản cố định hữu hình (Tiếp)

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	06 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm tài chính nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

3. Các chính sách kế toán chủ yếu (Tiếp)

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

Ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế...

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân bổ bản nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

3. Các chính sách kế toán chủ yếu (Tiếp)

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các Công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	160.781.652	86.267.260
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.129.205.607	7.250.762.342
Cộng	8.289.987.259	7.337.029.602

5. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2023			1/1/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GHTL VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GHTL VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
CTCP Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
Cộng	10.000.000.000	4.091.076.129	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

5. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31/12/2023 như sau:

Đầu tư vào Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	KCN Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	10 %	10 %	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy

6. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Huyện Duy Tiên	32.957.695.000	-	46.005.423.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	7.487.788.000	-	12.618.966.000	-
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	(6.653.365.803)	6.653.365.803	(1.755.735.101)
Khách hàng khác	2.451.204.447	(968.058.506)	2.691.655.198	(344.327.506)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

7. Trả trước cho người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	8.200.082.084		13.500.521.584	
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	-	4.200.000.000	-
Công ty Cổ phần TM và Sản xuất Hợp Phát	2.983.260.000	-	2.983.260.000	-
Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	3.620.668.104	-	3.520.668.104	-
Khách hàng khác	1.596.153.980	-	2.796.593.480	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.200.082.084		13.500.521.584	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	981.011.466	-	1.257.864.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	93.297.544.692	-	110.889.615.531	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình xây lắp	20.548.483.799	-	30.633.536.094	-
- Dự án khu dân cư Mộc Bắc	72.749.060.893	-	80.256.079.437	-
Cộng	94.278.556.158	-	112.147.480.077	-

9. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	33.937.608	7.274.731
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.237.246	-
Các khoản khác	10.700.362	7.274.731
Dài hạn	1.228.702.999	3.620.415.188
Công cụ dụng cụ phân bổ	168.288.812	442.951.569
Chi phí sửa chữa Văn phòng Công ty	1.056.571.213	3.177.463.619
Các khoản khác	3.842.974	-
Cộng	1.262.640.607	3.627.689.919

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên.	42.269.415.302	38.799.087.672
Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	179.931.966.345	162.313.616.920
Dự án Khách sạn Hòa Mạc	177.671.524.190	155.464.514.859
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	24.511.862.433	24.160.092.433
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)	6.012.499.799	4.471.909.645
Cộng	430.397.268.069	385.209.221.529

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 149.822.663.144 VND (Dự án khách sạn Hòa Mạc).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	88.241.230.142	23.473.490.613	17.060.271.514	1.300.818.181	130.075.810.450
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.454.545.455)	(519.181.818)	-	(1.973.727.273)
31/12/2023	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	(29.003.165.313)	(11.138.669.609)	(15.463.460.983)	(409.995.278)	(56.015.291.183)
Khấu hao trong năm	(3.373.374.540)	(1.928.402.927)	(433.502.993)	(233.363.640)	(5.968.644.100)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.454.545.455	218.636.346	-	1.673.181.801
31/12/2023	(32.376.539.853)	(11.612.527.081)	(15.678.327.630)	(643.358.918)	(60.310.753.482)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	59.238.064.829	12.334.821.004	1.596.810.531	890.822.903	74.060.519.267
31/12/2023	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 18.479.291.034 VND, tại ngày 01/01/2023 là 17.615.654.672 VND.

- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 32.276.044.975 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

12. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355
Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh	2.304.784.937	2.304.784.937	3.896.792.437	3.896.792.437
Công ty TNHH TM và Xây dựng Sơn Huyền	-	-	1.701.874.121	1.701.874.121
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	3.388.546.800	3.388.546.800	4.671.790.050	4.671.790.050
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	30.100.000	30.100.000	7.499.554.440	7.499.554.440
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	5.082.696.923	5.082.696.923	636.135.028	636.135.028
Khác hàng khác	5.896.993.591	5.896.993.591	27.317.985.279	27.317.985.279
Cộng	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2023 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	979.309.576	505.000.000	474.309.576
Thuế thu nhập cá nhân	-	465.637.389	281.791.512	183.845.877
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	222.142.118	222.142.118	-
Các loại thuế khác	-	49.547.104	49.547.104	-
Cộng	-	1.716.636.187	1.058.480.734	658.155.453
Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	787.019.292	787.019.292	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.011.538	1.011.538	-	-
	-	-	-	-
Cộng	788.030.830	788.030.830	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

14. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		01/01/2024			
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	98.581.474.800	98.581.474.800	61.581.474.800	28.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Hoàn (3)	48.000.000.000	48.000.000.000	23.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay cá nhân (4)	26.800.000.000	26.800.000.000	14.800.000.000	8.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	12.420.965.100	12.420.965.100	12.420.965.100
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	1.301.850.000	1.301.850.000	1.301.850.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	1.979.624.800	1.979.624.800	1.979.624.800	-	-	-
Vay dài hạn	30.300.751.324	30.300.751.324	31.439.232.824	30.514.890.600	29.376.409.100	29.376.409.100
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	19.805.871.124	19.805.871.124	-	1.301.850.000	21.107.721.124	21.107.721.124
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	8.413.405.400	8.413.405.400	1.200.000.000	1.979.624.800	9.193.030.200	9.193.030.200
Cộng	126.800.751.324	126.800.751.324	62.781.474.800	31.281.474.800	95.300.751.324	95.300.751.324

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

14. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023:

(1) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2903-LAV-202201952 ngày 30/12/2022; Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất thả nổi, tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất cho vay với dư nợ gốc trong hạn là: 9,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2022-2023. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2 tại xã Trác Vãn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam);

(2) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Mỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023. Tổng số tiền vay: 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với lãi suất vay là 6,8%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay Chủ tịch Hội Đồng Quản trị Ông Nguyễn Minh Hoàn theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021. Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6,5%/năm. Mục đích vay: Để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ các dự án: Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường HD05 (Hợp đồng xây dựng- Chuyển giao BT); Xây dựng dự án ĐTXD Tổ hợp Khách sạn Thương mại Dịch vụ Tổng hợp và Siêu thị, kết hợp Văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0105/2023/PLHĐVV-NMH ngày 30/05/2023, phụ lục gia hạn số 0111/2023/PLHĐVV-NMH ngày 29/11/2023 thời hạn vay đến 30/11/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021. Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6%/năm. Mục đích vay: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0110/2022/PLHĐVV ngày 24/10/2022, phụ lục gia hạn số 0108/2023/PLHĐVV ngày 24/08/2023 thời hạn vay đến 25/08/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐTV ngày 03/07/2023; Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty.

- Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐTV ngày 19/09/2023; Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 5%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 13.000.000.000 đồng.

(4) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay từ 1 - 8 tháng. Lãi suất từ 3 - 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

(5) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức số 439/21/HĐTL/HM/Y193 ngày 12/01/2022. Số tiền hạn mức: 75.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khởi khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh. Thời hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay cố định trong 03 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay năm 2023 là 8,0 - 10,8%/năm, lãi suất sau thời gian cố định sẽ được điều chỉnh theo thị trường và chính sách chung của ngân hàng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/07/2024. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình: Khởi Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị thuộc dự án "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

(6) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384- NAMHANOI ngày 17/03/2022. Số tiền hạn mức không vượt quá: 30.000.000.000 đồng. Lãi suất 8% - 9,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng Nhà hàng Ẩn uống và Dịch vụ tại xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Thời hạn cho vay là 84 tháng. Thời gian ân hạn: Bên vay không phải thực hiện trả gốc trong khoảng thời gian 22 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình: Nhà hàng ăn uống và dịch vụ thuộc dự án "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

15. Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	4.774.150.994	2.669.124.320
Chi phí lãi vay phải trả	4.774.150.994	2.669.124.320
Cộng	4.774.150.994	2.669.124.320

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

16. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	70.800.000.000	95.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	50.400.000.000	95.500.000.000
Phải trả khác (**)	20.400.000.000	-
Dài hạn	30.774.529.600	30.774.529.600
Hợp tác kinh doanh (***)	30.774.529.600	30.774.529.600
Cộng	101.574.529.600	126.274.529.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

16. Phải trả khác (tiếp)

(*) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty với các nhà đầu tư về việc đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Mộc Bắc khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

(**) Phải trả tiền các nhà đầu tư cá nhân chấm dứt đặt cọc và không thực hiện hợp đồng mua bán.

(***) Nhận tiền hợp đồng liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HD - LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh.
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:
- + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
- + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
- + Trên cơ sở phần khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

17. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2022	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
Tăng vốn trong năm trước	140.579.700.000	206.116.000	-	140.785.816.000
Lãi trong năm trước	-	-	1.872.404.160	1.872.404.160
31/12/2022	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
01/01/2023	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
Lãi trong năm nay	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
31/12/2023	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	23,92%	100.894.000.000	23,92%
Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	5,18%	21.862.260.000	5,18%
Nguyễn Hoàng Đạo	22.257.600.000	5,28%	22.257.600.000	5,28%
Vốn góp của các đối tượng khác	276.731.340.000	65,62%	276.731.340.000	65,62%
Cộng	421.745.200.000	100%	421.745.200.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	421.745.200.000	281.165.500.000
Vốn góp tăng trong năm	-	140.579.700.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	421.745.200.000	421.745.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2023 CP	01/01/2023 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu	10000	10000

18. Doanh thu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu	73.133.546.015	108.276.033.433
Doanh thu bất động sản	22.845.873.691	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.894.825.033	3.006.212.972
Doanh thu hợp đồng xây dựng	47.392.847.291	105.269.820.461
Cộng	73.133.546.015	108.276.033.433

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

19. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn bất động sản đã bán	7.793.958.544	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.945.365.893	1.748.011.320
Giá vốn của hoạt động xây dựng	40.336.989.084	89.029.163.494
Cộng	50.076.313.521	90.777.174.814

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.416.003	40.542.290
Cộng	7.416.003	40.542.290

21. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	2.233.638.849	1.566.503.956
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	416.437.139	729.839.744
Cộng	2.650.075.988	2.296.343.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.720.937.988	4.391.211.730
Chi phí vật liệu quản lý	-	70.212.287
Chi phí đồ dùng văn phòng	210.813.311	198.716.678
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	758.721.677	853.882.422
Thuế, phí và lệ phí	225.142.118	174.387.378
Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.017.253.581	2.788.095.777
Chi phí bằng tiền khác	2.190.343.333	2.218.150.422
Cộng	13.644.573.710	12.794.719.301

23. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.022.973.046	45.652.096
Các khoản khác	59.796.297	-
Cộng	1.082.769.343	45.652.096

24. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản bị phạt	70.227.464	73.387.297
Các khoản chi phí khác	123.166.187	3.235.402
Cộng	193.393.651	76.622.699

25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.659.374.491	2.417.367.305
Các khoản chi phí không được khấu trừ	251.336.605	87.291.871
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	7.910.711.096	2.504.659.176
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	1.582.142.220	500.931.835
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	184.186.648	44.031.310
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.766.328.868	544.963.145

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.893.045.623	1.872.404.160
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	42.174.520	37.365.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	140	50

27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	18.699.062.888	65.813.020.592
Chi phí nhân công	7.575.367.152	14.513.933.247
Khấu hao tài sản cố định	4.360.759.561	5.295.812.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.779.638	22.969.853.218
Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
Chi phí bằng tiền khác	2.415.485.451	2.510.214.200
Cộng	46.128.816.392	113.202.896.319

29. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động xây dựng và bất động sản chiếm trên 96% tổng doanh thu. Hoạt động của Công ty diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho Công nợ tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

30. Thông tin khác

Thông tin về các bên liên quan

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn và thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn. Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT từ ngày 19/04/2023
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Cổ đông của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu xây lắp	-	5.814.979.949
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	2.030.684.932	1.696.027.396
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	10.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	368.504.109	-
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả tiền lãi vay	368.504.109	-
Ông Trần Ngọc Tuyến	Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
Ông Trần Ngọc Tuyến	Trả gốc vay	3.000.000.000	-
Ông Trần Ngọc Tuyến	Lãi vay phải trả	164.878.000	36.000.000
Ông Trần Ngọc Tuyến	Trả lãi tiền vay	170.631.000	-

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	6.653.365.803	6.653.365.803
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	25.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chi phí phải trả	4.418.378.994	2.387.694.063
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-
Ông Trần Ngọc Tuyến	Chi phí phải trả	30.247.000	36.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

30. Thông tin khác (tiếp)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị		457.717.987	482.167.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	173.600.771	203.640.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	150.585.975	129.584.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	133.531.241	124.943.000
Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên độc lập	-	-
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	-	24.000.000
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát		169.531.241	178.864.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban	145.531.241	112.943.000
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	12.000.000	53.921.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc		496.997.154	441.623.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	179.235.092	34.421.000
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	-	130.175.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	105.584.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/09/2022)	-	68.511.000
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	102.932.000
Cộng		1.124.246.382	1.102.654.000

Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long