

## 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](mailto: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 2022.

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 30/03/2023 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 2022.

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



NAM HANOI

Where trust built

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

# VỮNG VÀNG NỘI LỰC







## 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   |
| BGD    | Ban 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                        |
| ĐHCB   | Đại hội cổ đông               | VBL  | Vốn điều lệ                           |
| ĐKKD   | Đăng kí kinh doanh            | VND  | Việt Nam Đồng                         |
| GCNQSD | Giấy chứng nhận quyền sử dụng | VSD  | Trung tâm lưu ký chứng khoán          |
| HĐQT   | Hội đồng quản trị             |      |                                       |
| KDC    | Khu dân cư                    |      |                                       |



## THÔNGIỆP CỦA HĐQT

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

Năm 2022 là một năm đánh dấu nhiều sự biến động của nền kinh tế thế giới và cả Việt Nam. Đầu năm, đại dịch COVID-19 vẫn còn hoành hành cùng với đó là cuộc xung đột giữa Nga và Ukraine nổ ra khiến nền kinh tế thế giới vốn bị ảnh hưởng nặng nề trước đó lại một lần nữa thêm tổn thương khi giá dầu thô, khí đốt và các nguyên vật liệu đầu vào tăng vọt. Điều này đã tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam. Bước sang giai đoạn giữa năm, nền kinh tế đã có dấu hiệu phục hồi khi nhu cầu tiêu dùng, đầu tư tăng trở lại sau đại dịch. Tuy nhiên, sau một khoảng thời gian dài duy trì chính sách nới lỏng tiền tệ, nền kinh tế đã có dấu hiệu lạm phát khiến Ngân hàng Nhà nước (NHNN) phải ngay lập tức đưa ra các biện pháp kiểm chế. Do vậy, lãi suất trong giai đoạn cuối năm đã tăng mạnh đẩy chi phí vốn của các doanh nghiệp lên cao. Thêm vào đó là diễn biến tiêu cực trên thị trường chứng khoán ảnh hưởng bởi các vụ vi phạm liên quan đến trái phiếu khiến cho nhiều doanh nghiệp lao đao, trong đó có cả các Công ty lớn hàng đầu Việt Nam. Về phía Công ty, với khẩu vị rủi ro thấp và việc ưu tiên cơ cấu tài chính lành mạnh đã giúp Tổng Công ty duy trì ổn định sản xuất kinh doanh, vững vàng vượt qua một năm 2022 đầy khó khăn và thách thức vừa rồi.

Bước sang năm 2023, nền kinh tế trong nước được dự báo là sẽ còn chịu nhiều tác động từ các yếu tố vĩ mô tiêu cực trên thế giới như chiến tranh Nga – Ukraine, lạm phát ở mức cao trên toàn thế giới... Tuy nhiên, với kinh nghiệm đã tích lũy được trong quá trình hình thành và phát triển, cùng với uy tín và thương hiệu đã được khẳng định trên địa bàn kinh doanh, sự cống hiến hết mình của các CBNV và đặc biệt là tình hình tài chính vững vàng, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tự tin tiếp tục vượt qua khó khăn, đánh dấu sự hồi phục và trở lại mạnh mẽ của Tổng Công ty cho một giai đoạn tăng trưởng mới.

Cuối cùng, thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến các Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác và khách hàng đã tin tưởng, đồng hành và hợp tác với Công ty trong suốt quá trình hình thành và phát triển. Tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự tin tưởng, đồng hành của các Quý vị trong thời gian tiếp theo – trong hành trình đưa NHA trở thành một doanh nghiệp xây dựng và phát triển bất động sản uy tín và hàng đầu.

Trân trọng!



# NỘI DUNG

## I. THÔNG TIN CHUNG

07

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

## III. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

73

- 75 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022
- 79 Tình hình tài chính
- 81 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

85

- 69 Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH
- 99 Hoạt động của HĐQT năm 2022
- 102 Hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2022
- 105 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

33

- 35 Tổng quan môi trường kinh doanh năm 2022
- 41 Triển vọng năm 2023
- 45 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022
- 47 Tổ chức nhân sự
- 51 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 65 Tình hình tài chính

## IV. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

95

- 88 Đánh giá kết quả sản xuất năm 2022
- 93 Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2023

## VI. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

109

- 112 Tăng trưởng bền vững
- 119 Bảo vệ môi trường
- 119 Trách nhiệm với xã hội
- 122 Gắn kết các bên liên quan

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

125

- 127 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 129 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 131 Bảng cân đối kế toán
- 135 Bảng kết quả kinh doanh
- 137 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- 139 Thuyết minh Báo cáo tài chính



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





## 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                   | <a href="http://www.namhanoi.com.vn">www.namhanoi.com.vn</a>                                                                                                  |
| Mã cổ phiếu               | NHA                                                                                                                                                           |



#### TẦM NHÌN

Trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín hàng đầu về xây dựng và phát triển Bất động sản



#### SỨ MỆNH

Kiến tạo cộng đồng  
Xây dựng tổ ấm  
Vun đắp tương lai



#### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Hiệu quả  
Trách nhiệm  
Chuyên nghiệp



## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

### 2004

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền 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 các ngành nghề chính như xây dựng công trình, đầu tư bất động sản, khai thác, chế biến và mua bán vật liệu xây dựng.

### 2010

Ngày 25/01/2010, Công ty chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700222689 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 13/07/2010, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng và chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu NHA. Năm 2010 được coi là một năm bản lề giúp Công ty có thể huy động được thêm các nguồn vốn dài hạn từ thị trường chứng khoán.

### 2021

Ngày 18/01/2021, 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 (HOSE) với quy mô vốn điều lệ tại thời điểm niêm yết là 241.449.650.000 đồng. Việc chuyển niêm yết qua HOSE giúp Công ty có thể tiếp cận được nhiều nhà đầu tư với quy mô vốn lớn hơn.

### 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, nâng Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên 421.745.200.000 đồng, đưa quy mô của Công ty lên thành doanh nghiệp có quy mô vừa và trở thành một trong những Công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản có quy mô lớn tại tỉnh Hà Nam.



## NHỮNG THÀNH TÍCH TIÊU BIỂU



2014



2014



2015



2015

### 2013

- Giấy khen số 512/QĐ-CT: "Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách pháp luật thuế năm 2012" của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Hà Nam.
- Sở xây dựng tỉnh Hà Nam tặng Giấy khen Số 1412/QĐ-SXD: "Đã có thành tích hoàn thành tốt nhiệm vụ công tác năm 2013".

### 2014

- Tổng cục trưởng tổng cục thuế có QĐ: 546/QĐ-TCT tặng bằng khen: "Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2013".
- Chủ tịch Phòng thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tặng Bằng khen số 0045/PTM-HVĐT: "Đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh và đóng góp tích cực vào sự nghiệp phát triển cộng đồng Doanh nghiệp Việt Nam năm 2013".

### 2015

- Bộ trưởng bộ tài chính tặng Bằng khen Số 890/QĐ-BTC: "Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2014".
- Chủ tịch UBND huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng Giấy khen số 4112/QĐ-UBND: "Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015".
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1555/QĐ-BXD tặng Bằng khen: "Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch năm 2015".
- Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam có Quyết định số QĐ số 992/QĐ-UBND tặng Bằng khen: "Đã đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Nam giai đoạn 2010 - 2015".
- UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 1176/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 tặng Bằng khen: "Doanh nghiệp tiêu biểu xuất sắc năm 2015".



2016



2017



2017



2018

## 2016

- Tổng cục trưởng Tổng cục thuế có Quyết định số 958/QĐ-TCT tặng Giấy khen: "Đã có thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2015".

## 2017

- UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 351/QĐ-UBND ngày 20/03/2017 tặng Bằng khen: Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện chương trình "Tết vì người nghèo năm 2017".
- Chứng nhận: "Thương hiệu – Nhân hiệu tiêu biểu ngành xây dựng Việt Nam lần thứ II" – Lĩnh vực xây dựng công nghiệp – dân dụng.
- Bằng khen "Doanh nhân xuất sắc năm 2017" cho Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- HNX vinh danh lọt top 10 doanh nghiệp tiến bộ nhất về công bố thông tin và minh bạch trên sàn HNX năm 2016 – 2017.

## 2018

- Bằng khen "Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc năm 2017" – Bộ trưởng Bộ Công an.

- Giấy khen "Đã có thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2017" – Tổng cục trưởng Tổng cục thuế.

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1555/QĐ-BXD tặng Bằng khen: "Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch năm 2015".

## 2019

- Bằng khen "Đã có thành tích thực hiện tốt công tác kê khai, nộp thuế năm 2018" – Bộ trưởng Bộ tài chính.

- Bằng khen "Đã có thành tích thực hiện tốt công tác kê khai, nộp thuế năm 2018" – Bộ trưởng Bộ tài chính.





## 2019

- Chủ tịch UBND huyện Duy Tiên tặng Giấy khen: “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2011 – 2020”.

## 2020

- UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 44/QĐ-UBND ngày 03/01/2020 tặng Bằng khen: Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện chương trình “Tết vì người nghèo năm 2019”.

## 2021

- UBND Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 5962/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 tặng Giấy khen: Doanh nghiệp đã có thành tích trong phong trào thi đua yêu nước năm 2021.

## 2022

- Cục thuế tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 279/QĐ-CT ngày 06/04/2022 tặng Giấy khen: Doanh nghiệp đã thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2021.
- UBND xã Mộc Bắc ban hành Quyết định số: 12-/QĐ-UBND ngày 22/07/2022 tặng Giấy khen: Doanh nghiệp đã có nhiều thành tích, đóng góp trong phong trào “Đền ơn đáp nghĩa” giai đoạn 2017 – 2022.
- Công an tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 266/QĐKT-CAT-PX03 ngày 14/11/2022 tặng Giấy khen: Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong triển khai, thực hiện mô hình “Khu, cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp an toàn về ANTT” trên địa bàn thị xã Duy Tiên góp phần giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn.

## Nhà Nam Hà Nội

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**.

### Xây dựng công trình

Đây là mảng kinh doanh truyền thống 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 trong mắt 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 Tổng 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 là 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 là 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 là 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 là 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 là 29,3 tỷ đồng.

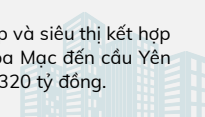


### Kinh doanh bất động sản

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 02 năm gần đây đóng góp tỷ trọng nhỏ do các dự án đều đang trong quá trình triển khai.

Các dự án 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:

- Dự án 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.
- Dự án xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.
- Dự án 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.
- Dự án khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.
- Dự án 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.
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 72,1 tỷ đồng.
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.
- 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 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.



## Địa bàn kinh doanh

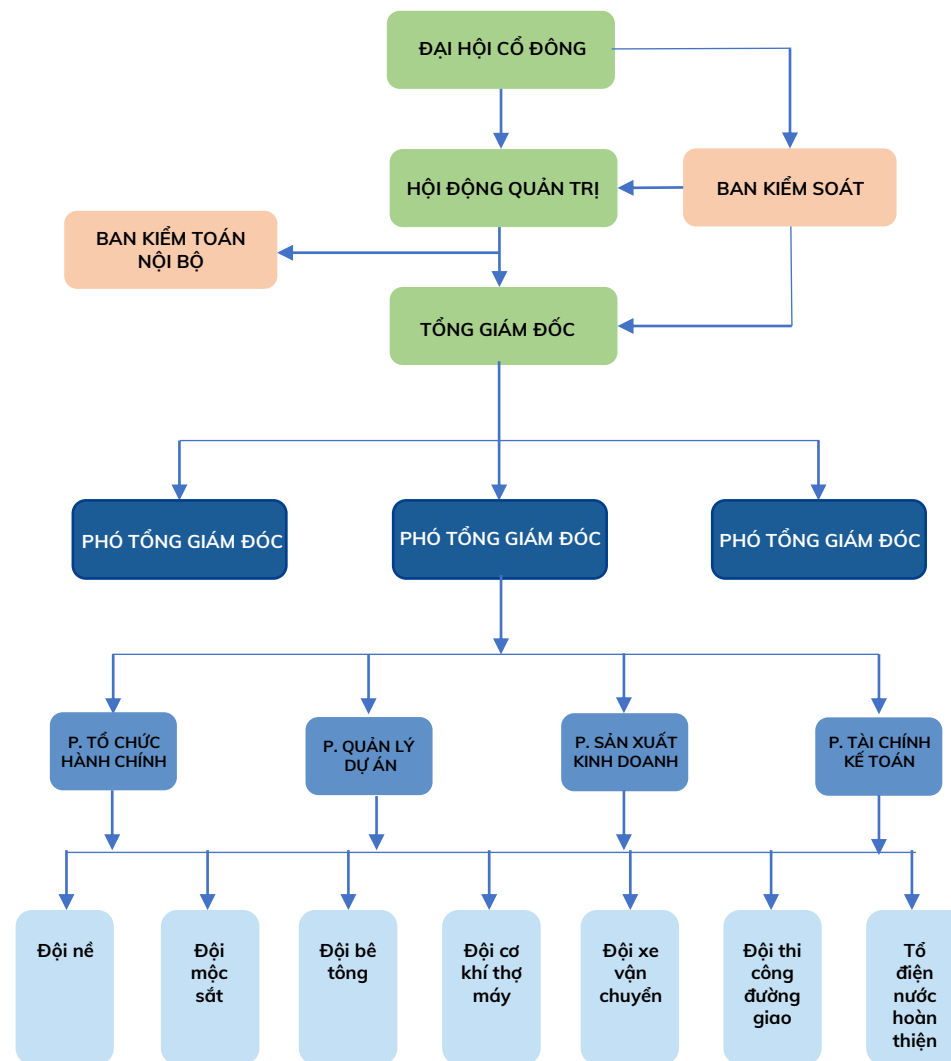
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung phát triển các dự án, công trình tại tỉnh Hà Nam và các vùng lân cận – nơi mà doanh nghiệp đã hoạt động lâu năm và khẳng định được uy tín cũng như chất lượng xây dựng.



## Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và 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 CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



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.





## 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 yếu tố 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 tại tỉnh Hà Nam khi tốc độ tăng trưởng của tỉnh đang ở mức cao so với các tỉnh thành lân cận.
- 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.

### Thương hiệu

- Tăng cường 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 niêm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí: Minh bạch – An toàn – Tăng trưởng mỗi ngày – Ưu tiên giá trị của các cổ đông.

### 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.
- Thay đổi, tinh gọn cơ cấu tổ chức để phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.

### Nhân lực

- Đưa ra các chế độ đãi ngộ tốt nhất 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.



## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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.





## QUẢN TRỊ RỦI RO

### Rủi ro kinh tế

Năm 2022 đánh dấu là một năm GDP của Việt Nam tăng trưởng khá ấn tượng, đạt khoảng 397 tỷ USD, tăng trưởng khoảng 8% so với năm 2021. Tuy nhiên, đạt được tỷ lệ tăng GDP như vậy một phần do nền so sánh quá thấp, năm 2021 tăng trưởng GDP Việt Nam chỉ đạt 2,58%, quy mô GDP đạt 368 tỷ USD.

Kinh tế – xã hội nước ta năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Không nằm ngoài xu hướng đó, lãi suất tại Việt Nam cũng đã tăng mạnh, đặc biệt vào giai đoạn nửa cuối năm 2022, làm tăng chi phí vốn của nhiều doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, kinh tế vĩ mô thế giới còn chứng kiến các rủi ro lớn như cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraine; Trung Quốc đóng cửa biên giới để phòng chống dịch Covid-19, hạn hán, thiên tai... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Năm 2023 dự báo sẽ là một năm với nhiều khó khăn, thách thức đối với phần lớn kinh tế thế giới. Nguyên nhân là các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, châu Âu, Trung Quốc đều đang trong giai đoạn giảm tốc. Thậm chí, sẽ có nhiều nền kinh tế lớn trên thế giới rơi vào tình trạng suy thoái trong năm nay. Theo dự báo của IMF, tăng trưởng kinh tế thế giới sẽ chỉ đạt khoảng 2,7% trong năm 2023, thấp hơn con số 2,9% được đưa ra hồi tháng 7/2022.

Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ đạt được tăng trưởng ổn định với mục tiêu của Chính phủ đặt ra ở mức 6,5% đến từ các động lực như: (i) đầu tư công, (ii) Trung Quốc mở cửa dẫn dòng vốn đầu tư vào Việt Nam và (iii) nỗ lực tháo gỡ khó khăn trong việc kiểm soát chi phí vốn cho khu vực doanh nghiệp, cho thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận biết rằng 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 giai đoạn kinh tế.

### 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, Chính phủ đã ban hành dự thảo Luật đất đai sửa đổi năm 2023 và đã thực hiện lấy ý kiến nhằm xem xét, sửa đổi các điểm cho phù hợp với rất nhiều điểm mới bao gồm:

- Nâng cao chất lượng quy hoạch, sử dụng đất.
- Hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất.
- Quy định cụ thể hơn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.
- Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường.
- Quy định mức thuế cao hơn với người có nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng, bỏ đất hoang.
- Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản.
- Mở rộng đối tượng sử dụng đất nông nghiệp.
- Quy định về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích.
- Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất.
- Tăng cường thanh tra, kiểm tra khiếu nại liên quan đến đất đai.

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 chung từ thị trường bất động sản

Môi trường lãi suất cao luôn là một trong những nhân tố tác động tiêu cực lớn đối với ngành bất động sản khi các chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc huy động thêm nguồn vốn và ở phía đầu ra, khách hàng cũng không dễ dàng có thể vay để mua nhà khiến cho nhu cầu cũng giảm mạnh.

Một trong những nguồn vốn được coi là thay thế tín dụng ngân hàng trong thời gian gần đây là trái phiếu doanh nghiệp thì tâm lý nhà đầu tư đã bị ảnh hưởng lớn sau các vụ sai phạm gần đây của một số doanh nghiệp. Điều này dẫn tới nhu cầu đầu tư trái phiếu giảm mạnh.

Từ các điều trên có thể thấy rằng bức tranh chung của thị trường và các doanh nghiệp bất động sản trong thời gian tới sẽ trở nên rất khó khăn.

Trước những diễn biến tiêu cực của thị trường, Tổng 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 2022, 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, thậm chí có nhiều doanh nghiệp lớn không thể hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả lãi và gốc thì Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có thể coi là đã vững vàng vượt qua giai đoạn vừa rồi khi duy trì tỷ lệ vốn vay/vốn chủ sở hữu ở mức hợp lý.

### 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 các năm trước, giá nguyên vật liệu có xu hướng tăng cao dẫn tới nhiều doanh nghiệp xây dựng có xu hướng thi công cầm chừng, chờ được điều chỉnh đơn giá và khiến biên lợi nhuận của các doanh nghiệp trong ngành giảm.

Tuy nhiên, bước sang năm 2023, giá nguyên vật liệu dự kiến sẽ trở nên ổn định hoặc có xu hướng giảm do:

(1) Nguyên vật liệu đầu vào sản xuất thép đã hạ nhiệt, ngành thép vẫn đang trong chu kỳ xuống của ngành;

(2) Nhu cầu tiêu thụ thép gặp thách thức lớn trong 2023 khi thị trường bất động sản gặp khó khăn ảnh hưởng đến nguồn cung dự án mới; và (3) Tồn kho tại các doanh nghiệp thép hiện vẫn còn nhiều, sẽ là yếu tố quan trọng có thể giúp kìm hãm bớt đà tăng của chỉ số giá tiêu dùng tại nhóm điện nước, nhà ở và 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 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.

### 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.

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 đồng thời nhiều công trình, dự án 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 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.



- 35 Tổng quan môi trường kinh doanh năm 2022
- 41 Triển vọng năm 2023
- 45 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022
- 47 Tổ chức nhân sự
- 51 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 65 Tình hình tài chính
- 69 Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH





## TỔNG QUAN MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2022 VÀ TRIỂN VỌNG 2023



### KINH TẾ VĨ MÔ

Kinh tế - Xã hội nước ta năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và Ukraine; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Tuy vậy, nền kinh tế nước ta trong năm qua đã có sự phục hồi, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Một số ngành đã có mức tăng trưởng cao hơn năm trước khi có dịch Covid-19.

Ở cả ba khu vực kinh tế, hoạt động sản xuất kinh doanh đều ghi nhận sự tăng trưởng trở lại. GDP năm 2022 tăng trưởng 8,02% so với năm trước, là mức tăng cao nhất các năm trong giai đoạn 2011-2022. Khu vực nông, lâm nghiệp và

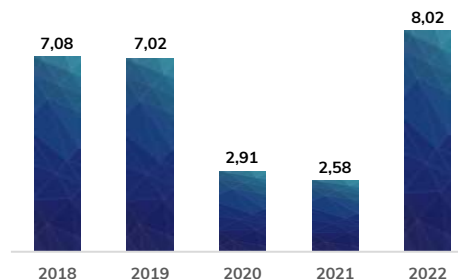
thủy sản tăng 3,36%. Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78% trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,1%. Khu vực dịch vụ tăng 9,99%, trong đó nhiều ngành dịch vụ thị trường tăng cao như: bán buôn, bán lẻ; vận tải kho bãi; dịch vụ lưu trú và ăn uống; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm... GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 95,6 triệu đồng/người, tương đương 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021.

Số lượng doanh nghiệp gia nhập thị trường tăng cao. Năm 2022, cả nước có 148,5 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng số lao động đăng ký là 981,3 nghìn người, tăng 27,1% về số doanh nghiệp và tăng 14,9% về số lao động so với 2021; số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 59,8 nghìn doanh nghiệp, tăng 38,8%. Tính chung số doanh nghiệp gia nhập thị trường năm nay đạt 208,3 nghìn doanh nghiệp, tăng 30,3% so với năm 2021.

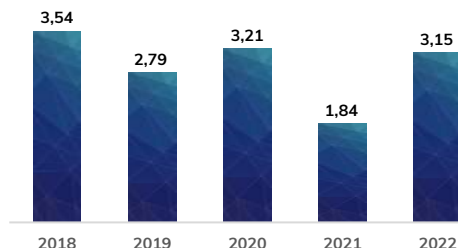
Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành năm 2022 ước đạt 3.219,8 nghìn tỷ đồng, tăng 11,2% so với 2021; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5%, cao nhất trong 5 năm qua.

Lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với 2021, thấp hơn mức tăng 3,54% và 3,23% của năm 2018 và 2020; cao hơn mức tăng 2,79% và 1,84% của năm 2019 và năm 2021. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59%. Lạm phát kiểm soát thành công nhờ giá mặt hàng như điện, xăng dầu có sự điều tiết của Chính phủ, giá dầu thế giới giảm dần về cuối năm và cung tiến tăng chậm. Tuy nhiên, lạm phát các tháng cuối năm tăng cao, bình quân tăng 4,5% so với cùng kỳ.

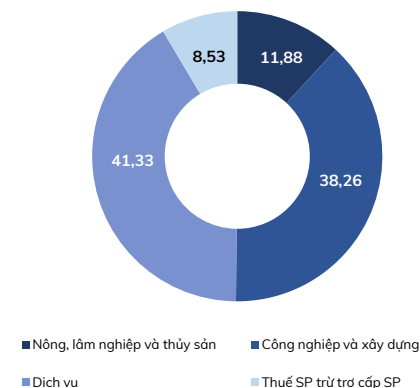
Tăng trưởng GDP Việt Nam 2018-2022 (%)



Lạm phát Việt Nam giai đoạn 2018-2022 (%)



Cơ cấu kinh tế 2022 (%)



Doanh nghiệp đăng ký mới

**148,5** nghìn

Doanh nghiệp quay lại hoạt động

**59,8** nghìn

Thành tích kinh tế tăng trưởng và lạm phát không thể che phủ được những vấn đề khó khăn nội tại. Những vụ sai phạm liên quan đến trái phiếu thời gian vừa qua đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường chứng khoán trong nước. Rủi ro lây lan tài chính là hiện hữu, cụ thể là rủi ro thanh khoản đối với hệ thống ngân hàng vẫn đang tiếp diễn. Biểu hiện là cuộc đua huy động lãi suất của nhóm NHTMCP tư nhân, thị trường bất động sản đối diện với nhiều khó khăn, thị trường chứng khoán Việt Nam giảm hơn 30% so với đầu năm, và là một trong những thị trường sụt giảm mạnh nhất thế giới.

Chính sách tiền tệ thắt chặt gần như xuyên suốt cả năm 2022, NHNN thực hiện hai lần nâng lãi suất điều hành đưa lãi suất tái cấp vốn về mức trước Covid-19 là 6,0%/năm và lãi suất tái chiết khấu lên mức 4,5%/năm, cao hơn 50 điểm cơ bản so với trước Covid-19. Đồng thời, kênh điều tiết vốn trên thị trường mở được sử dụng với tần suất liên tục, giai đoạn đầu là nhằm cân đối cung-cầu tiền nhằm ổn định tỷ giá, giai đoạn sau là để hỗ trợ thanh khoản cho hệ thống. Tín dụng tăng yếu những tháng cuối năm do chính sách trần tín dụng và huy động tăng yếu. Về cơ bản, NHNN đã ứng phó chủ động với rủi ro bên ngoài nhưng bị động với rủi ro bên trong.

Chính sách tài khóa không như kỳ vọng khi đầu tư công bị trói chân bởi nhiều yếu tố gồm: 1) thể chế, 2) năng lực triển khai, và 3) biến động giá nguyên vật liệu. Ước tính tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công của cả nước năm 2022 đạt 80,63% kế hoạch, đạt 92,97% kế hoạch Thủ tướng giao, thấp hơn cùng kỳ và chưa đạt kỳ vọng.



## Ngành BĐS nhà ở



Trải qua giai đoạn đẩy hưng phấn 2020-2021, đầu năm 2022 các ngân hàng TW trên toàn thế giới ồ ạt bơm tiền để giúp nền kinh tế chống lại những ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19, bước vào thời kì tiền rẻ các doanh nghiệp BĐS liên tục gia tăng đòn bẩy để phát triển quỹ đất, đầu tư các dự án. Tuy nhiên bước vào nửa cuối năm 2022, khi mà áp lực lạm phát, chính sách tiền tệ đảo chiều thời kì tiền rẻ đã kết thúc, cùng với đó là hàng loạt các sai phạm liên quan đến trái phiếu của các doanh nghiệp BĐS, Nghị định 65 ra đời, hành lang pháp lý thắt chặt, kéo theo đó là nguy cơ xuất hiện các cuộc khủng hoảng về thanh khoản, mọi chuyện đã trở nên khó khăn hơn đối với các doanh nghiệp BĐS.

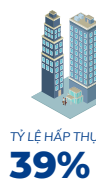
Tuy nhiên tất cả những khó khăn đã được phản ánh, những tháo gỡ về mặt pháp lý trong thời gian tới sẽ mở ra một thời kì mới phát triển bền vững cho ngành bất động sản.



### Tổng quan thị trường

Cả năm 2022 ghi nhận sự khan hiếm về nguồn cung. Tổng cung của thị trường chỉ đạt 48.500 sản phẩm, giảm 10% so với 2021 – thời điểm nền kinh tế chịu ảnh hưởng nặng nề nhất bởi đại dịch Covid-19 và chỉ bằng gần 30% so với 2018 – năm chưa xảy ra đại dịch Covid -19.

Với hàng loạt các sai phạm của các doanh nghiệp bất động sản liên quan đến các kênh huy động vốn từ đầu 2022, rất hiếm các dự án BĐS mới được phê duyệt và gần như không có dự án BĐS nhà ở thương mại mới nào được thông qua.



### Lượng giao dịch giảm mạnh

Trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm, thị trường càng khó khăn hơn khi xuất hiện tình trạng bất cân xứng cung cầu. Nguồn cung tập trung chủ yếu ở phân khúc cao cấp trong khi nguồn cung căn hộ trung cấp và bình dân giảm lần lượt 90%, 79% so với 2019.

Do đó ghi nhận lượng giao dịch sụt giảm mạnh, đặc biệt trong nửa cuối 2022.

Theo Vars, Tỷ lệ tiêu thụ toàn thị trường chỉ đạt 19.000 giao dịch tương đương tỉ lệ hấp thụ chỉ đạt 39%, bằng 69% so với lượng giao dịch năm 2021 và chỉ đạt 17% so với 2018.

### Giá bán được điều chỉnh

Giai đoạn tiền rẻ 2019 đến đầu năm 2022, dòng tiền đầu cơ ồ ạt đổ vào thị trường, trong bối cảnh nguồn cung khan hiếm đã đẩy giá bán lên cao đặc biệt tại các dự án phân khúc cao cấp. Nửa cuối 2022 chính sách tiền tệ đảo chiều, tín dụng BĐS thắt chặt, trên TT đã xuất hiện làn sóng cắt lỗ giá bán đã được điều chỉnh về mức bình thường tương đương với thời điểm cuối năm 2021.

### Lửa thử vàng

Thị trường ảm đạm, phát triển dự án mới khó khăn, huy động vốn khó khăn, áp lực trả nợ từ một giai đoạn phát triển quá nóng đây thực sự là một giai đoạn cực kì khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản.

Từ giai đoạn cuối năm 2022, nguy cơ về một cuộc khủng hoảng thanh khoản của các doanh nghiệp BĐS đang hiện hữu. Với giá trị trái phiếu khoảng 37.000 tỷ sẽ đáo hạn vào Quý 2/2023 và 65.000 tỷ sẽ đáo hạn vào cuối năm 2023. Các doanh nghiệp sẽ phải đối mặt với làn sóng thanh lý tài sản để hoàn thành các nghĩa vụ nợ.

Tuy nhiên đây lại là cơ hội phát triển của các doanh nghiệp với cơ cấu tài chính lành mạnh, sở hữu các dự án với pháp lý rõ ràng và phân khúc phù hợp với nhu cầu thực khi mà nhu cầu vẫn đang còn rất lớn.



## Ngành xây dựng

Ngành xây dựng 2022 cũng trải qua tương đối nhiều khó khăn.

Đối với mảng xây dựng dân dụng, các khó khăn liên quan tới pháp lý làm hạn chế nguồn cung các dự án mới đặc biệt tại các thành phố lớn sau khi đạt đỉnh tại 2016-2017, kéo theo đó là nhu cầu xây dựng dân dụng cũng sụt giảm mạnh đây là hệ quả của những nút thắt về mặt pháp lý chưa được tháo gỡ: (1) Việc công nhận chủ đầu tư dự án, (2) Vấn đề phân bổ 20% quỹ đất của mỗi dự án để phát triển nhà ở xã hội. Các chính quyền địa phương có xu hướng dừng phê duyệt mới các dự án trong khi chờ đợi luật đất đai sửa đổi 2023.

Bên cạnh đó việc các nhà phát triển bất động sản bị ảnh hưởng nặng nề từ những biến động từ thị trường trái phiếu, nguy cơ xuất hiện các cuộc khủng hoảng về thanh khoản làm trì trệ quá trình phát triển các dự án.

Đối với mảng xây dựng hạ tầng, chậm trễ trong việc giải ngân vốn đầu tư công vẫn luôn là bài toán khó. Cả năm 2022, giải ngân đầu tư công chỉ đạt 80,63% kế hoạch đây là mức tương đối thấp trong 5 năm trở lại đây mặc dù 2022 là năm đầu tiên thực hiện gói kích thích phục hồi kinh tế sau đại dịch Covid-19. Tất nhiên điều này hoàn toàn có thể lý giải bởi:

- Giải phóng mặt bằng trở nên khó khăn do cơn sốt đất kéo dài trong hai năm đại dịch dẫn tới giá thoái thuận đến bù của nhà nước thấp hơn nhiều so với giá thị trường.
- Chậm trễ phê duyệt hồ sơ do lo ngại sau hàng loạt các sai phạm liên quan đến ngân sách bị xử lý.
- Ngoài ra với diễn biến giá nguyên vật liệu tăng phi mã trong nửa đầu 2022 cũng tác động rất tiêu cực tới các doanh nghiệp xây dựng, khi mà các hợp đồng chủ yếu là được chốt giá từ trước.







## TRIỂN VỌNG KINH TẾ 2023

### Kinh tế vĩ mô

Với độ mở nền kinh tế lớn, triển vọng tăng trưởng kinh tế cũng như sự ổn định của thị trường tài chính của Việt Nam dự báo sẽ đối diện nhiều thách thức trong năm 2023. Tăng trưởng kinh tế dự kiến sẽ sụt giảm mạnh từ mức cao của năm 2022 do sự suy yếu của hoạt động xuất khẩu, thị trường bất động sản điều chỉnh và sự phục hồi nhu cầu tiêu dùng chậm lại. Năm 2023, Chính phủ tiếp tục đặt mục tiêu tăng trưởng GDP cao ở mức 6,5%, phù hợp với mức tăng trưởng bình quân 10 năm trong giai đoạn 2010-2019 (giai đoạn trước COVID-19) và cao hơn mức trung bình 5,3% trong 5 năm qua.

### Chính sách đầu tư công

Chính phủ định hướng sẽ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công trong 2023. Trong đó, tổng nguồn vốn đầu tư năm 2023 đang kế hoạch ở mức 793 nghìn tỷ, tăng 29% so với kế hoạch 2022. Nhiều dự án trọng điểm đã bắt đầu chuyển tiếp sang giai đoạn thi công sau hơn một năm chuẩn bị công tác hồ sơ, đấu thầu, GPMB. Các dự án trọng điểm như Đường vành đai 4 - GD1, Đường vành đai 3, Sân bay Long Thành - GD1, hệ thống cao tốc địa phương khu vực phía Nam.

### Lãi suất

Một bảng lãi suất sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao. Năm 2023, tiền gửi khu vực dân cư kỳ vọng sẽ hồi phục nhờ lãi suất huy động tăng, làn sóng đầu cơ đất đai chậm lại, kênh đầu tư vàng, USD hạ nhiệt và thị trường tài sản (trái phiếu, cổ phiếu) giảm đi tính hấp dẫn. Hiện tại, mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến trong nền kinh tế đang tiệm cận về mức lãi suất của năm 2013. Năm 2023, NHNN tiếp tục theo dõi diễn biến tiến tệ trong nước, quốc tế, dự báo lạm phát và lãi suất thị trường để điều hành lãi suất phù hợp với cân đối vĩ mô, lạm phát và mục tiêu chính sách tiền tệ, lãi suất điều hành dự báo sẽ giữ nguyên hoặc tăng nhẹ phù hợp với thể giới.

Việc nâng cấp hạ tầng giao thông đường bộ có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển kinh tế của Việt Nam nhằm thu hút nhiều doanh nghiệp FDI hơn. Cả nước hiện có 1.290 km đường cao tốc và đặt mục tiêu đến năm 2030 sẽ có 5.000 km và đến năm 2050 là 9.000 km. Bên cạnh đó, đầu tư công cũng sẽ giúp Việt Nam bơm thêm thanh khoản vào nền kinh tế, tạo thêm việc làm. Tuy nhiên, việc đưa thêm tiền vào hệ thống cũng sẽ ảnh hưởng đến lạm phát.

### Trung Quốc mở cửa

Việc Trung Quốc mở cửa lại biên giới và dỡ bỏ các quy định về phòng chống COVID vào ngày 8/1/2023 được kỳ vọng sẽ giúp Việt Nam thúc đẩy phục hồi ngành du lịch do du khách Trung Quốc chiếm 32% tổng lượng khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam trong giai đoạn 2018-2019, trước khi COVID-19 diễn ra. Tổng lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam năm 2022 đạt 3,6 triệu lượt khách, vẫn thấp hơn 4,6% so với năm 2020 và chỉ bằng 20,3% so với mức trước COVID-19 của năm 2019. Nếu cộng thêm trung bình 4,4 triệu khách du lịch Trung Quốc trong giai đoạn 2016-2019 sẽ đưa lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam đạt gần 45% so với trước đại dịch. Vì khách du lịch quốc tế thường chiếm 10% GDP của Việt Nam, nên con số này sẽ bổ sung thêm 2,4% vào GDP của Việt Nam năm 2023.

**⇒ Tổng kết:** Bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2023 tuy gặp không ít khó khăn nhưng vẫn sẽ có các điểm sáng. Năm 2023 có thể coi là một thử thách với nền kinh tế Việt Nam trong bối cảnh suy thoái toàn cầu tuy nhiên Công ty tin rằng mục tiêu tăng trưởng năm 2023 với mức tăng 6,5% theo Nghị quyết của Quốc hội hoàn toàn có thể đạt được.

### Thanh khoản

Áp lực thanh khoản là rất lớn trong năm 2023, các sự kiện đổ vỡ trái phiếu ở một số doanh nghiệp đã tạo áp lực lớn lên thanh khoản hệ thống, kết hợp với các điều kiện tài chính toàn cầu thắt chặt hơn đã cho thấy những điểm nghẽn trong thị trường tài chính Việt Nam. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà trong môi trường lãi suất thấp (khi tăng trưởng kinh tế dựa nhiều vào tăng trưởng tín dụng), dưới hình thức các khoản vay ngân hàng trong nước, trái phiếu doanh nghiệp và các khoản vay nước ngoài đi kèm với việc không có nhận thức đầy đủ về rủi ro đi kèm, đã và sẽ gây ra rủi ro thanh khoản cho Việt Nam trong năm tới.

## Ngành Bất động sản dân cư

Không thể phủ nhận rằng khó khăn vẫn đang hiện hữu, tuy nhiên tất cả khó khăn đã được phản ánh, việc gỡ những nút thắt về pháp lý cùng với đó là xây dựng thị trường trái phiếu lành mạnh hơn sẽ mở ra một thời kì phát triển bền vững đối với thị trường bất động sản.

Sau hội nghị trực tuyến toàn quốc T2/2023 do Thủ tướng chủ trì, chính phủ đã đưa ra dự thảo nghị quyết để tháo gỡ những khó khăn với TT BĐS 1) đề xuất giãn nợ cho các DN BĐS 2) tiếp tục cấp tín dụng với các dự án BĐS với cơ cấu tài chính lành mạnh, phương án vay vốn khả thi 3) đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng dành cho nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, những dự thảo về sửa đổi Nghị định 65 cho phép các doanh nghiệp đàm phán gia hạn thời gian trả nợ và nối lỏng 1 số điều kiện phát hành được kì vọng sẽ giảm bớt áp lực thanh khoản cho các DN.

Luật đất đai sửa đổi 2023, dự kiến có hiệu lực kể từ nửa cuối 2024 cùng với đó là sự lành mạnh hóa ở các kênh huy động vốn của DN sẽ tạo ra bước ngoặt lớn đối với ngành BĐS, khi các nút thắt pháp lý trong việc phê duyệt các dự án mới, sẽ giải quyết được vấn đề về nguồn cung, từ đó giúp nguồn cung dần hồi phục từ 2024-2025.

Qua cơn bão cực sẽ tới hồi thái lai, vượt qua được giai đoạn "lửa thử vàng" sẽ mở ra cơ hội bứt tốc mạnh mẽ cho các doanh nghiệp.



## Ngành xây dựng

Mảng xây dựng dân dụng vẫn sẽ chưa ghi nhận quá nhiều sự khả quan do những nút thắt liên quan đến pháp lý và khó khăn trên về thanh khoản của các doanh nghiệp BĐS sẽ cần phải có thời gian để tháo gỡ. Tuy nhiên vẫn có những điểm tích cực. Đó chính là xu hướng phát triển ra các đô thị vệ tinh, các tỉnh thành lân cận Hà Nội và TP.HCM do khan hiếm quỹ đất và việc phê duyệt dự án tại các thành phố này trở nên khó khăn. Bên cạnh đó giai đoạn 2021-2023, nhiều địa phương, tỉnh thành có xu hướng phát triển địa giới, thành lập các trung tâm hành chính – kinh tế qua đó tạo động lực phát triển các dự án. Do đó những doanh nghiệp xây dựng địa phương với lợi thế hiểu biết thị trường và sở hữu mối quan hệ tốt với chính quyền địa phương và hệ thống nhân lực, vật lực đã được đầu tư xây dựng trên địa bàn sẽ có tiềm năng để vượt qua giai đoạn khó khăn này.

Đối với mảng xây dựng hạ tầng, đầu tư công sẽ là động lực tăng trưởng mạnh mẽ. Dù rằng tiến độ giải ngân đầu tư công trong 2022 vẫn tiếp tục cho thấy sự chậm trễ, tuy nhiên đã có những dấu hiệu tích cực từ Q3/2022. Thủ tướng chính phủ và nhiều lãnh đạo cấp cao trực tiếp thúc đẩy tiến độ, tháo gỡ những khó khăn; giá nguyên vật liệu đã hạ nhiệt trong nửa cuối năm.

Quốc hội đã thông qua kế hoạch ĐTC 2023 với tổng số vốn trên 700.000 tỷ đồng tăng khoảng 25% so với kế hoạch 2022 trong đó sẽ đẩy mạnh phát triển CSHT. Trong bối cảnh 2 động lực của nền kinh tế là xuất khẩu và tiêu dùng ghi nhận sự ảm đạm, chính phủ đã cho thấy quyết tâm của mình trong việc sử dụng ĐTC là mũi nhọn cho sự tăng trưởng và phát triển kinh tế trong giai đoạn tới. Đây sẽ là động lực lớn đến các doanh nghiệp xây dựng hạ tầng bứt phá.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

ĐVT: tỷ đồng

| Chỉ tiêu           | Kế hoạch 2022 | Thực hiện 2022 | %Thực hiện/Kế hoạch | Thực hiện năm 2021 | Tăng giảm (svck) |
|--------------------|---------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Doanh thu          | 260           | 108            | 41,5%               | 122                | -11%             |
| Lợi nhuận sau thuế | 46            | 1,88           | 4,1%                | 2,3                | -18%             |

Do gặp nhiều bất lợi từ bối cảnh thị trường, nền kinh tế nói chung, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 của Công ty không đạt kỳ vọng. Cụ thể, các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận đều chưa hoàn thành mục tiêu đặt ra, cụ thể:

### Tổng Doanh thu

**108** tỷ đồng **11%**

Đạt **41,5%** kế hoạch đặt ra

**Doanh thu** cả năm đạt 108 tỷ giảm nhẹ so với 122 tỷ của năm 2021, hoàn thành 41,5% kế hoạch. Hoạt động xây lắp vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty trong 2 năm 2021 và 2022. Cơ cấu doanh thu bao gồm 105 tỷ từ hoạt động xây lắp, 3 tỷ từ hoạt động cung cấp dịch vụ và không ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản do các dự án của Công ty đang trong thời gian triển khai và dự kiến sẽ mở bán trong năm 2023.

### Lợi nhuận gộp

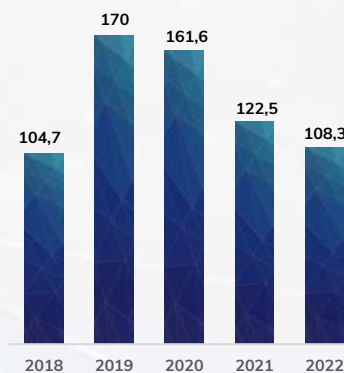
**17,5** tỷ đồng **25%**

**Lợi nhuận gộp** tăng đáng kể từ 14 tỷ lên 17,5 tỷ, biên lợi nhuận gộp cũng đã cải thiện đáng kể từ 11,4% lên 15,7%. Tuy doanh thu có giảm nhẹ so với năm trước nhưng năm 2022, Công ty đã cải tiến biện pháp thi công, tối ưu được chi phí trong việc xây dựng một số công trình nên giá vốn giảm 16,3% do đó lợi nhuận gộp tăng đáng kể lên 24,9%.

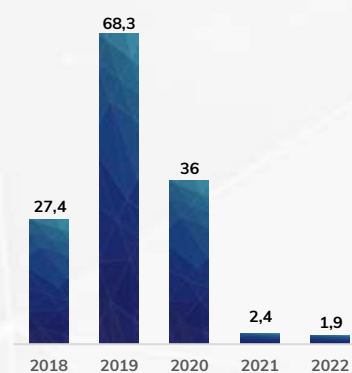
**Chi phí tài chính** tăng 81,86% chủ yếu đến từ chi phí lãi vay tăng mạnh từ 79 triệu lên 1,3 tỷ do mặt bằng lãi suất tăng cao cùng với việc Công ty gia tăng nợ vay thực hiện dự án, lãi vay chủ yếu đến từ tiền lãi của các khoản vay ngắn hạn để tài trợ cho các công trình, chi phí này không được vốn hoá nhiều vào các dự án như năm trước. Mặc dù trong năm tình hình kinh doanh không thuận lợi nhưng tỉ lệ thanh toán lãi vay của Công ty vẫn đạt mức 2,91.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp** tăng 30% từ 9,7 lên 12,7 tỷ do cuối năm 2022, Công ty đã đánh giá và thực hiện việc trích lập 2,1 tỷ đồng chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Công ty không phát sinh chi phí bán hàng.

### Doanh thu thuần (tỷ)



### Lợi nhuận sau thuế (tỷ)



### Lợi nhuận sau thuế

**1,8** tỷ đồng **18%**

Đạt **4,1%** kế hoạch đặt ra

**Lợi nhuận sau thuế** của Công ty đạt 1,8 tỷ chỉ đạt 4,1% kế hoạch, do ảnh hưởng của các khoản mục chi phí tăng cao như trên, mặc dù lợi nhuận gộp tăng 24,9% nhưng kết quả LNST năm 2022 của Công ty vẫn giảm 21,5% so với năm trước. Nguyên nhân dẫn đến kết quả không đạt kỳ vọng:

- Khó khăn chung của ngành: Năm 2022 ngành BĐS gặp vô vàn khó khăn, sau một loạt sự cố liên quan đến TPDN các Công ty BĐS lớn, kênh tín dụng vào kênh này đang bị thắt chặt gây khó khăn chung cho toàn ngành. Do khó khăn của ngành BĐS, ngành Xây dựng cũng tương đối ảm đạm, chi phí cố định cao trong khi khối lượng công việc ít hơn nữa giá nguyên vật liệu leo thang gây ra không ít khó khăn cho ngành này. Nhiều doanh nghiệp BĐS và Xây dựng báo lỗ và gặp rất nhiều khó khăn về mặt tài chính khi đến hạn nhiều khoản vay lớn.
- Khó khăn từ phía doanh nghiệp: Trong năm 2022, Công ty tiếp tục triển khai nhiều dự án BĐS và xây dựng hạ tầng tuy nhiên do vướng mắc một vài vấn đề nên tiến độ bị chậm lại, Công ty bị lỡ cơ hội mở bán các dự án khi thị trường đang tốt, do đó doanh thu và lợi nhuận đến chủ yếu từ thực hiện các công trình xây dựng nhỏ.

Tuy nhiên đây chỉ là những khó khăn trong ngắn hạn, trong năm 2023 khi mở bán thành công dự án Công ty sẽ thu về khoản lợi nhuận tương đối lớn so với cùng kì, sẽ bù đắp được những chi phí cố định của Công ty. Ngoài ra với gói giải ngân Đầu tư công của Chính phủ cũng là động lực thúc đẩy ngành xây dựng hạ tầng vốn cũng là thế mạnh của Công ty tại tỉnh Hà Nam.



101

NGƯỜI

Tổng số người lao động tại  
Tổng Công ty tính đến  
31/12/2022

10

TRIỆU ĐỒNG/THÁNG

Mức lương trung bình đối  
với người lao động trong  
năm 2022

## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh trong Ban điều hành như sau:

- Miễn nhiệm Tổng Giám đốc – ông Nguyễn Hồng Thái và bổ nhiệm Tổng Giám đốc mới là ông Nguyễn Đức Long.
- Sau khi có sự thay đổi nhân sự trong Ban điều hành, HĐQT Công ty đã phê duyệt ban hành Quy chế hoạt động của Ban điều hành và Bảng phân công nhiệm vụ Ban điều hành Tổng Công ty.

Tính đến 31/12/2022, Công ty có 101 người trong đó: Biên chế chính thức 37 người; số còn lại là hợp đồng mùa vụ và thông qua các đội trưởng quản lý và tuyển dụng.

Năm qua, Công ty luôn chú trọng đến người lao động và có chính sách đối với người lao động:

- Chính sách tuyển dụng: Công ty thực hiện tuyển dụng lao động cả trong nội bộ lẫn bên ngoài Công ty nhằm mục đích tìm được những người có năng lực, trình độ đáp ứng được yêu cầu của công việc đồng thời phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.
- Chính sách đào tạo: Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là về kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn đối với nhân viên nghiệp vụ.
- Chế độ làm việc: Công ty thực hiện chế độ lao động theo Luật Lao động và các quy định của Pháp luật. Về điều kiện làm việc: văn phòng làm việc, nhà xưởng được thiết kế khang trang, thoáng mát đảm bảo đến mức tối đa an toàn vệ sinh lao động, tạo điều kiện tốt nhất về điều kiện làm việc để người lao động phát huy được hiệu quả lao động.
- Thực hiện chính sách lương thưởng cuối năm, chăm lo chu đáo cho người lao động trong dịp Tết nguyên đán, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động đầy đủ, không để người lao động mất việc làm, kịp thời thăm hỏi, hỗ trợ đối với lao động khi ốm đau hoặc gặp khó khăn trong cuộc sống.



## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

### Ông Nguyễn Đắc Long – Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1993

Quá trình công tác:

| Thời gian           | Chức vụ                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Từ 9/2015 - 1/2016  | Nhân viên tư vấn tại Công ty Cổ phần Vật giá Việt Nam                                                                     |
| Từ 1/2016 - 12/2016 | Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam                                                          |
| Từ 12/2016 - 7/2020 | Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam                                                             |
| Từ 7/2020 - 6/2021  | Trưởng nhóm tư vấn thuế tại Công ty TNHH Kế toán Dae Lyuk<br>Giám sát kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán Parker Russell |
| Từ 6/2021 - 10/2021 | Phó phòng tài chính - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội                                             |
| Từ 10/2021 - 9/2022 | Phó Tổng giám đốc - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội                                               |
| Từ 9/2022 - Nay     | Tổng giám đốc - Tổng Công ty Đầu tư 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 4/2017 - 9/2017 | Nhân viên tại phòng Tài chính Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội              |
| Từ 1/2021 - 4/2021 | Tư vấn viên dự án T3Workforce Transformation 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 1/2011 - 12/2012 | Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội           |
| Từ 1/2013 - 1/2018  | Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội    |
| Từ 2/2018 - 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 24/04/2015 - 25/02/2018 | Trưởng BKS Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội     |
| Từ 25/02/2018 - Nay        | Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội |



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

01

### KHU DÂN CƯ MỘC BẮC

|                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án       | Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Mộc Bắc - huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. |
| Tổng mức đầu tư | 80 tỷ                                                                   |
| Vai trò         | Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư                                            |
| Tên chủ đầu tư  | Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                 |

#### Tình hình thực hiện dự án

Đến thời điểm hiện tại, Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam nghiệm thu toàn bộ hạ tầng. Về pháp lý, Công ty đã được cấp sổ đỏ tổng với 3,5 ha đất thương phẩm. Các thủ tục cuối cùng đang được Công ty gấp rút hoàn thiện để đủ điều kiện tách sổ cho người mua.



02

### KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG

|                 |                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án       | Dự án XD HTKT khu nhà ở Chợ Lương.                                                                                           |
| Tổng mức đầu tư | 274 tỷ                                                                                                                       |
| 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%) |

#### 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 công 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 tiếp theo sẽ được triển khai trong 2023





### KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

|                 |                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án       | Dự án XD HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá                                                                                        |
| Tổng mức đầu tư | 233 tỷ                                                                                                                       |
| 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%) |

#### 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 tiếp theo sẽ được triển khai trong 2023.



### KHU NHÀ Ở TÂN HÀ GĐ 1

|                 |                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án       | Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)                                                                                                        |
| Tổng mức đầu tư | 236 tỷ                                                                                                                                                      |
| 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%) |

#### Tình hình thực hiện dự án

Hiện tại dự án đang trong quá trình đến bù GPMB. Đến cuối năm 2021, Liên danh đã GPMB được gần 90% diện tích dự án.

05

## TỔ HỢP KHÁCH SẠN TMDV

|                 |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án       | 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                                                                                                                                                                                                      |
| Vai trò         | Chủ đầu tư                                                                                                                                                                                                  |
| Tên chủ đầu tư  | Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                                                                                                                                                     |

## 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 được hoàn thiện.



06

## KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ TRUNG TÂM DUY TIÊN

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

## 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 dự án đã phê duyệt QH1/500, đang làm các thủ tục phê duyệt dự án.





07

## NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ TẠI CHÂU GIANG

|                                                                                                    |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                                                                                          | Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên. |
| Tổng mức đầu tư                                                                                    | 301 tỷ                                                                      |
| Vai trò                                                                                            | Chủ đầu tư                                                                  |
| Tên chủ đầu tư                                                                                     | Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                     |
| <b>Tình hình thực hiện dự án</b>                                                                   |                                                                             |
| Hiện tại dự án đang trong quá trình GPMB và đã giải phóng được trên 90% diện tích đất nông nghiệp. |                                                                             |

08

## KHU ĐẦU GIÁ QSD ĐẤT BẠCH THƯỢNG

|                                                                                                         |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                                                                                               | Xây dựng HTKT khu đầu giá QSD đất (VT01, 02) tại xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên |
| Tổng mức đầu tư                                                                                         | 41,669 tỷ                                                                       |
| Vai trò                                                                                                 | Đầu thầu                                                                        |
| Tên chủ đầu tư                                                                                          | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                        |
| <b>Tình hình thực hiện dự án</b>                                                                        |                                                                                 |
| Hiện tại công trình đang tạm dừng thi công do cơ quan địa phương đang dừng việc triển khai đầu giá đất. |                                                                                 |



09

## XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG N4.1, D5

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                                                                                                                 | 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 |
| Tổng mức đầu tư                                                                                                           | 65,4 tỷ                                                                                                                                          |
| Vai trò                                                                                                                   | Chào thầu cạnh tranh                                                                                                                             |
| Tên chủ đầu tư                                                                                                            | Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III                                                                                       |
| <b>Tình hình thực hiện dự án</b>                                                                                          |                                                                                                                                                  |
| Đã thực hiện thi công xong đến 90% khối lượng theo hợp đồng. Còn lại sẽ tiếp tục triển khai khi có yêu cầu từ chủ đầu tư. |                                                                                                                                                  |



10

## CỤM TRƯỜNG MẦM NON VÀ TIỂU HỌC PHƯỜNG BẠCH THƯỢNG

|                                                                                                              |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                                                                                                    | Đầu tư xây dựng Cụm Trường mới Trường Mầm non và Tiểu học xã Bạch Thượng, huyện Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn huyện Duy Tiên |
| Tổng mức đầu tư                                                                                              | 50,3 tỷ                                                                                                                                                       |
| Vai trò                                                                                                      | Đấu thầu                                                                                                                                                      |
| Tên chủ đầu tư                                                                                               | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                                                      |
| <b>Tình hình thực hiện dự án</b>                                                                             |                                                                                                                                                               |
| Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư, dự kiến bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2023. |                                                                                                                                                               |



MỘT SỐ DỰ ÁN KHÁC

| STT | TÊN DỰ ÁN                                                                                                                                                            | TỔNG ĐẦU TƯ | VAI TRÒ                      | CHỦ ĐẦU TƯ                                                                                                                   | TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 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)                                                     | 6,03 tỷ     | Đầu thầu                     | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                     | Đang thực hiện giải phóng mặt bằng                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2   | Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chỉ tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) | 220 tỷ      | Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư | Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                                                                      | Công ty đang tích cực phối hợp với các phòng ban chuyên môn thị xã Duy Tiên để thực hiện các công tác đền bù hỗ trợ Giải phóng mặt bằng để bàn giao mặt bằng sạch sớm triển khai thực hiện dự án. Đến cuối năm 2022, Công ty đã thực hiện GPMB được gần 70% diện tích dự án |
| 3   | Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT.                                                                  | 145 tỷ      | Đầu thầu lựa chọn 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%) | Đến thời điểm hiện tại Dự án đã được nhà đầu tư thi công xong phần nền đường, thi công xong toàn bộ hệ thống thoát nước ngang đường. Các hạng mục khác đang được nhà đầu tư tiếp tục triển khai                                                                             |
| 4   | Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường gom phía Nam cầu Yên Lệnh, địa bàn thị xã Duy Tiên                                                                          | 12,6 tỷ     | Đầu thầu                     | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                     | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào cuối năm 2022                                                                                                                                                                                                |
| 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      | Đầu 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      | Đầu thầu                     | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                     | Đang thực hiện giải phóng mặt bằng                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7   | Xây dựng đường giao thông tuyến N5 từ thôn Nhì đi Linh Nội, xã Bạch Thượng, Duy Tiên, Hà Nam                                                                         | 7,6 tỷ      | Đầu thầu                     | UBND phường Bạch Thượng                                                                                                      | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào giữa năm 2022                                                                                                                                                                                                |
| 8   | Công trình Cải tạo, nâng cấp đường giao thông tổ dân phố Chuyên Mỹ, Du Long                                                                                          | 8,6 tỷ      | Đầu thầu                     | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                     | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào quý 1 năm 2022                                                                                                                                                                                               |
| 9   | Công trình Nâng cấp, cải tạo đường giao thông tổ dân phố 4 phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên                                                                           | 8,6 tỷ      | Đầu thầu                     | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên                                                                                     | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào quý 1 năm 2022                                                                                                                                                                                               |

## MỘT SỐ DỰ ÁN KHÁC

| STT | TÊN DỰ ÁN                                                                                                                                                               | TỔNG ĐẦU TƯ | VAI TRÒ              | CHỦ ĐẦU TƯ                                  | TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10  | Công trình Cải tạo, nâng cấp đường giao thông TDP Giáp Nhứt - Giáp Nhì, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên                                                             | 8,9 tỷ      | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào cuối năm 2022                                       |
| 11  | Công trình Cải tạo, nâng cấp đường giao thông TDP Giáp Nhì, P. Bạch Thượng, Tx. Duy Tiên                                                                                | 8,1 tỷ      | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Đã thi công xong một phần. Công trình đang tạm dừng thi công do vướng giải phóng mặt bằng                          |
| 12  | 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     | Đầu 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 ngừng         |
| 13  | Công trình Nâng cấp, cải tạo đường giao thông TDP Quan Nha, phường Hoà Mạc                                                                                              | 7,4 tỷ      | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào cuối năm 2022                                       |
| 14  | Công trình Cải tạo, nâng cấp đường ĐH13, Tx Duy Tiên từ Km1+759 đến cống Yên Ninh (giai đoạn 3)                                                                         | 13,4 tỷ     | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Đã thi công xong, bàn giao cho Chủ đầu tư, đưa vào sử dụng vào giữa năm 2022                                       |
| 15  | 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     | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư. Đang làm thủ tục bàn giao đưa vào sử dụng              |
| 16  | 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     | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Công trình đã hoàn thành và được quyết toán với Chủ đầu tư. Đang làm thủ tục bàn giao đưa vào sử dụng              |
| 17  | 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     | 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                                    |
| 18  | Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường từ TDP Ngô Tân, phường Tiên Nội đến thôn Trung Liều, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên                                            | 13,4 tỷ     | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Công trình đã thi công được cơ bản các hạng mục san nền và hệ thống thoát nước. Dự kiến hoàn thành trong Q2-2023   |
| 19  | 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      | Đầu thầu             | Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên    | Công trình đã thi công được cơ bản các hạng mục san nền và hệ thống thoát nước. Dự kiến hoàn thành vào đầu Q2-2023 |



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



| Chỉ tiêu                                                                    | 2021            | 2022            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tổng giá trị tài sản</b>                                                 | 506.185.670.850 | 697.084.867.466 |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>                                                     | 100.089.146.602 | 227.869.350.472 |
| <b>Tài sản dài hạn</b>                                                      | 406.096.524.248 | 469.215.516.994 |
| <b>Nợ phải trả</b>                                                          | 221.727.560.143 | 269.968.536.599 |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                                       | 284.458.110.707 | 427.116.330.867 |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                      | 122.477.632.406 | 108.276.033.433 |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>                                    | 3.081.991.033   | 2.448.337.908   |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                                       | -125.871.341    | -30.970.603     |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                 | 2.956.119.692   | 2.417.367.305   |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                                   | 2.384.611.810   | 1.872.404.160   |
| <b>Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức, tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu</b> | 15%             | 0%              |

Mặc dù Công ty chưa hoàn thành kết quả kinh doanh năm 2022 vì nhiều lý do, tuy nhiên với cơ cấu tài chính lành mạnh, hơn nữa lại không vướng phải các vấn đề liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp, Công ty hoàn toàn có thể tăng trưởng tốt trong tương lai. Tình hình tài sản của Công ty như sau:



Tổng tài sản của Công ty tăng liên tục trong giai đoạn 5 năm 2018-2022, từ 118 tỷ lên 697 tỷ. Trong năm 2022, quy mô tổng tài sản của Công ty tăng từ 506 tỷ lên 697 tỷ. Tốc độ tăng nhanh của tổng tài sản do Công ty đã và đang hoàn thành nhiều dự án BĐS lớn.

- Tài sản ngắn hạn của Công ty có mức tăng mạnh (từ 100 tỷ lên gần 228 tỷ) chủ yếu do sự tăng mạnh ở khoản mục hàng tồn kho. Trong năm 2022, hàng tồn kho của NHA có sự biến động mạnh (từ 22 tỷ lên 112 tỷ), trong đó bao gồm việc Công ty đã hoàn thành dự án KDC Mộc Bắc sẵn sàng để mở bán trong thời gian tới. Khoản phải thu ngắn hạn của Công ty cũng tăng nhẹ từ 57 tỷ lên 68 tỷ, các khoản phải thu này chủ yếu đến từ những đối tác tin cậy lâu năm của Công ty do độ rủi ro là rất thấp.
- Tài sản dài hạn của Công ty tăng nhẹ. Trong năm 2022, Công ty không đầu tư vào tài sản cố định dẫn đến giá trị tài sản cố định giảm nhẹ từ 79 tỷ xuống 74 tỷ. Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang lại có sự biến động tăng rất lớn (từ 312 tỷ lên 385 tỷ), do Công ty đang hoàn thiện rất nhiều dự án (chi tiết dự án ở mục Tình hình đầu tư & tình hình thực hiện các dự án), khoản mục này cho thấy Công ty đang có rất nhiều dự án gối đầu có thể hoàn thiện và mở bán trong tương lai.



Nợ phải trả mặc dù có mức tăng tương đối lớn tuy nhiên chủ yếu ở khoản mục phải trả khác khi mà Công ty nhận 95 tỷ tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng tại KDC Mộc Bắc. Công ty đã chủ động giảm nợ vay, tổng dư nợ vay giảm từ 131 tỷ về 95 tỷ do đã chủ động dự báo được mặt bằng lãi vay sẽ tăng.



Vốn chủ sở hữu tăng mạnh. Trong năm 2022, Công ty thực hiện tăng VCSH thành công bằng phương thức phát hành cho cổ đông hiện hữu, cụ thể Công ty đã tăng vốn từ 281 tỷ lên 421 tỷ, nguồn vốn tăng thêm được dùng để tài trợ các dự án hiện tại của Công ty.





Về nhóm **chỉ số Sinh lời**, do không có dự án BĐS mở bán vốn chiếm phần lớn trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty, chỉ số biên lợi nhuận vẫn ở mức rất thấp. Đối với ROA, ROE, do Công ty tăng vốn trong năm vừa qua dẫn đến tài sản và nguồn vốn đều tăng trong khi lợi nhuận giảm, dẫn đến các chỉ số này đều giảm. Với mức nền chỉ số thấp, hơn nữa những năm tiếp theo Công ty lại có kế hoạch mở bán sản phẩm, dự báo nhóm chỉ số sinh lời sẽ có sự tăng mạnh trong những năm tiếp theo.



Về nhóm **chỉ số Khả năng thanh toán**, do sự gia tăng của các tài sản ngắn hạn như khoản phải thu ngắn hạn và đặc biệt hàng tồn kho tăng gấp 5 lần từ 22 tỷ lên 112 tỷ, các chỉ số thanh toán của Công ty đều cải thiện rõ ràng, cho thấy Công ty đang có khả năng thanh toán ngắn hạn tốt, tuy vậy khả năng thanh toán nhanh chưa có sự cải thiện quá lớn do tài sản chủ yếu vẫn nằm ở hàng tồn kho. Những năm tiếp theo Công ty mở bán các dự án, chỉ số này sẽ có sự tăng trưởng rõ rệt hơn, Công ty sẽ có thanh khoản dồi dào đáp ứng được những nhu cầu ngắn hạn khi mà thanh khoản đang được xem như là ưu tiên hàng đầu của các doanh nghiệp BĐS hiện nay.



Về nhóm **chỉ số Hiệu quả hoạt động**, như đã đề cập do khó khăn chung của nền kinh tế và ngành BĐS cùng với việc doanh nghiệp không có mở bán dự án lớn nào trong năm, hoạt động kinh doanh năm 2022 không có cải thiện đáng kể dẫn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty đều ở mức thấp. Trong khi đó, các thành phần như Tổng tài sản và hàng tồn kho tăng mạnh. Điều này làm cho các chỉ số hoạt động của Công ty đều giảm so với cùng kì và cả những năm trước.



Về nhóm **chỉ số Cơ cấu vốn**, trong năm 2022 NHA đã thực hiện tăng vốn chủ sở hữu thông qua phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, điều này giúp cho đòn bẩy tài chính của Công ty giảm xuống giúp tình hình tài chính trở nên lành mạnh hơn, tỉ lệ nợ so với tài sản và nguồn vốn giảm so với cùng kỳ. NHA là một trong số ít doanh nghiệp BĐS có tỉ lệ đòn bẩy thấp, không sử dụng nhiều vốn vay, đây là một chỉ số cho thấy sự an toàn của doanh nghiệp, nhất là ở trong thời kỳ lãi vay tăng cao, áp lực đáo hạn trái phiếu hiện hữu ở nhiều doanh nghiệp BĐS lớn.

| Nhóm chỉ số Sinh lợi                                   | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp biên                             | 39,64 | 55,25 | 31,03 | 11,44 | 16,16 |
| Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần                  | 26,15 | 40,18 | 22,29 | 1,95  | 1,73  |
| Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA) | 16,63 | 32,16 | 13,62 | 0,84  | 0,53  |
| Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROAA)    | 15,83 | 29,91 | 12,28 | 0,58  | 0,31  |
| <b>Nhóm chỉ số Khả năng thanh toán</b>                 |       |       |       |       |       |
| Tỷ số thanh toán nhanh                                 | 2,92  | 5,12  | 2,27  | 0,48  | 0,52  |
| Tỷ số thanh toán hiện hành                             | 5,77  | 5,49  | 3,40  | 0,61  | 1,03  |
| <b>Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động</b>                  |       |       |       |       |       |
| Vòng quay phải thu khách hàng                          | 8,88  | 6,55  | 3,95  | 2,21  | 1,73  |
| Vòng quay hàng tồn kho                                 | 4,72  | 4,34  | 4,64  | 3,51  | 1,35  |
| Vòng quay tổng tài sản                                 | 1,12  | 0,74  | 0,55  | 0,30  | 0,18  |
| <b>Nhóm chỉ số Cơ cấu vốn</b>                          |       |       |       |       |       |
| Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản                             | 5,01  | 8,39  | 11,11 | 43,80 | 38,73 |
| Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu                           | 5,28  | 9,15  | 12,50 | 77,95 | 63,21 |



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

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn điều lệ của Công ty

**421.745** triệu đồng

Số lượng cổ phiếu niêm yết

**42.174.520** cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do

**42.174.520** cổ phiếu

Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2022

**11.300** đồng/cổ phiếu

Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31/12/2022

**476,6** tỷ đồng

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2022

| STT       | Cổ đông      | Số lượng (cổ đông) | Số cổ phần | Giá trị         | Tỷ lệ (%) |
|-----------|--------------|--------------------|------------|-----------------|-----------|
| I         | TRONG NƯỚC   | 4.887              | 42.022.953 | 420.229.530.000 | 99,64     |
| 1         | Cá nhân      | 4867               | 42.001.705 | 420.017.050.000 | 99,59     |
| 2         | Tổ chức      | 20                 | 21.248     | 212.480.000     | 0,05      |
| II        | NƯỚC NGOÀI   | 28                 | 151.567    | 1.515.670.000   | 0,36      |
| 1         | Cá nhân      | 19                 | 39.428     | 394.280.000     | 0,09      |
| 2         | Tổ chức      | 9                  | 112.139    | 1.121.390.000   | 0,27      |
| III       | Cổ phiếu Quỹ | 0                  | 0          | 0               | 0,00      |
| Tổng cộng |              | 4.915              | 42.174.520 | 421.745.200.000 | 100,00    |

Danh sách cổ đông lớn

| Tên              | Số lượng CP | Tỷ lệ (%) |
|------------------|-------------|-----------|
| Nguyễn Minh Hoàn | 10.089.400  | 23,92     |
| Nguyễn Hoàng Đạo | 2.272.879   | 5,39      |
| Nguyễn Đức Kiên  | 2.186.226   | 5,18      |

Giao dịch người nội bộ và người liên quan trong năm 2022

| 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 Minh Hoàn          | Chủ tịch HĐQT                             | 6.726.267              | 23,92%    | 10.089.400              | 23,92%    | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 2   | Nguyễn Ngọc Hương         | Vợ chủ tịch HĐQT                          | 922.244                | 3,28%     | 1.383.366               | 3,28%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 3   | Nguyễn Đức Kiên           | Phó Tổng giám đốc, Con trai chủ tịch HĐQT | 1.457.484              | 5,18%     | 2.186.226               | 5,18%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 4   | Nguyễn Thành Mỹ           | Con trai chủ tịch HĐQT                    | 700.000                | 2,49%     | 1.050.000               | 2,49%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 5   | Nguyễn Văn Hùng           | Thành viên HĐQT                           | 894.490                | 3,18%     | 1.341.735               | 3,18%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 6   | Cù Đức Ngọc               | Thành viên HĐQT                           | 41.667                 | 0,15%     | 62.500                  | 0,15%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 7   | Đặng Văn Lành             | Thành viên HĐQT                           | 34.723                 | 0,12%     | 52.000                  | 0,12%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 8   | Tạ Ngọc Nhất              | Kế toán trưởng                            | 555.446                | 1,98%     | 833.169                 | 1,98%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 9   | Nguyễn Hồng Thái          | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc            | 58.955                 | 0,21%     | 0                       | 0,00%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu; giảm do bán cổ phiếu cho mục đích tài chính cá nhân |
| 10  | Nguyễn Đức Long           | Phó Tổng giám đốc                         | 30.000                 | 0,11%     | 205.000                 | 0,49%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, mua cổ phiếu đầu tư nắm giữ                         |
| 11  | Nguyễn Hoàng Đạo          | Phó Tổng giám đốc                         | 1.510.453              | 5,37%     | 2.272.879               | 5,39%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |

THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 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.

Tình hình thay đổi VCSH

| Thời điểm | Phương thức tăng vốn            | Vốn điều lệ trước khi phát hành | VĐL tăng từ đợt phát hành | VĐL sau phát hành |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 11/3/2022 | Chào bán cổ phiếu ra công chúng | 281.165.500.000                 | 140.579.700.000           | 421.745.200.000   |





- 75 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 2022
- 79 Tình hình tài chính
- 81 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý





## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2022

### Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022

ĐVT: tỷ đồng

| Chỉ tiêu           | Kế hoạch | Thực hiện | % Thực hiện so với kế hoạch |
|--------------------|----------|-----------|-----------------------------|
| Tổng doanh thu     | 260      | 108       | 41,5%                       |
| Lợi nhuận sau thuế | 46       | 1,88      | 4,1%                        |
| LNST/Doanh thu     | 17,7%    | 1,74%     | 9,8%                        |

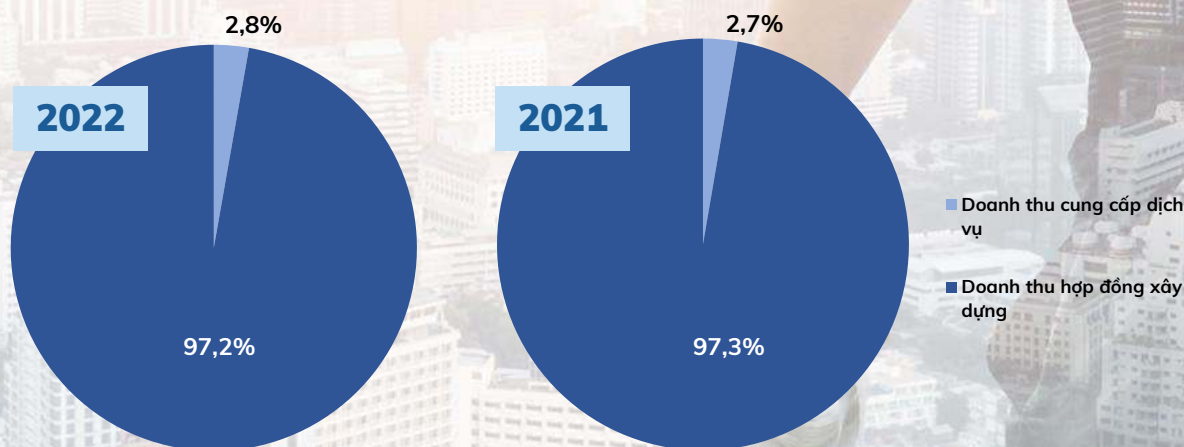
Năm 2022 là một năm nhiều thách thức với nền kinh tế nói chung và BĐS nói riêng, tuy nhiên, kết quả kinh doanh năm 2022 Công ty vẫn cho thấy tín hiệu ổn định. Kết quả kinh doanh của Công ty: Tổng doanh thu 108 tỷ đồng, đạt 41,5% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế 1,8 tỷ đồng, đạt 4,1% kế hoạch.

Doanh thu, lợi nhuận năm 2022 thấp nhất trong 4 năm trở lại, chủ yếu là do các dự án BĐS dù được tích cực triển khai nhưng không có dự án nào mở bán, đa số sẽ được mở bán kể từ năm 2023 tùy thuộc vào tình hình chung của thị trường BĐS. Chiếm đến 97% cơ cấu doanh thu là đến từ hoạt động xây dựng, 3% còn lại đến

từ hoạt động cung cấp dịch vụ và không ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

Lợi nhuận trước lãi vay, thuế và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 8,6 tỷ đồng và Lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) ghi nhận 3,7 tỷ đồng tăng lần lượt 15,7% và 48,4% so với năm 2021; đồng thời lợi nhuận gộp trong năm 2022 đạt 17 tỷ đồng, tăng 21,4% so với năm 2021. Trong năm 2022, Công ty không phát sinh chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 30% từ 9,7 lên 12,7 tỷ do Công ty đã chủ động đưa ra một khoản phí dự phòng hơn 2 tỷ.

### Cơ cấu doanh thu



## NHỮNG CON SỐ QUAN TRỌNG

### Tổng doanh thu

**108**  
tỷ đồng

### LNST

**1,88**  
tỷ đồng

### Tổng tài sản

**697**  
tỷ đồng

### Vốn điều lệ

**422**  
tỷ đồng



## Báo cáo hoạt động xây dựng

Trong những năm qua, Công ty đã triển khai giới thiệu loạt dự án BĐS tại địa bàn tỉnh Hà Nam. Công ty cho rằng tỉnh Hà Nam có rất nhiều tiềm năng trong lĩnh vực KCN và các dịch vụ phục vụ KCN. Hiện nay tỉnh đã có 8 KCN được thành lập và đang hoạt động với tổng diện tích 2.500ha. Hạ tầng các KCN được đầu tư đồng bộ, hiện đại sẵn sàng giao đất cho các nhà đầu tư. Dự kiến tỉnh Hà Nam đang chuẩn bị đầu tư thêm 10 KCN mới với tổng diện tích là 2.100ha và khu công nghệ cao (có diện tích 660ha).

Trong năm 2022, hoạt động đầu tư công diễn ra mạnh mẽ trên khắp các tỉnh thành đất nước và trong đó có tỉnh Hà Nam.

Với thế mạnh và uy tín trong mảng 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 cho nhu cầu ngày càng lớn của người dân, cán bộ công nhân viên ở các KCN tại địa bàn tỉnh. Các dự án tiêu biểu có thể kể như: Điểm trường mới Trường Mầm non và Tiểu học 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) tỉnh Hà Nam; 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.



## Báo cáo hoạt động đầu tư BĐS

Năm 2022, Ban điều hành Công ty tiếp tục chỉ đạo việc thực hiện thi công các dự án đang thực hiện đầu tư, chủ yếu đây là các dự án phục vụ cho sự phát triển nhanh chóng của các KCN tại địa bàn tỉnh:

- Khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên
- Dự án XD HTKT khu nhà ở Chợ Lương
- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức 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, huyện Duy Tiên.
- 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 Vĩ, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

ĐVT: triệu đồng

|                     | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Tài sản ngắn hạn    | 54.217         | 123.865        | 119.920        | 100.089        | 227.869        |
| Tài sản dài hạn     | 133.425        | 145.256        | 197.604        | 406.097        | 469.216        |
| <b>Tổng tài sản</b> | <b>187.642</b> | <b>269.121</b> | <b>317.524</b> | <b>506.186</b> | <b>697.085</b> |

#### Tổng Tài sản

**697** tỷ đồng **32%**

#### Tài sản ngắn hạn

**228** tỷ đồng **128%**

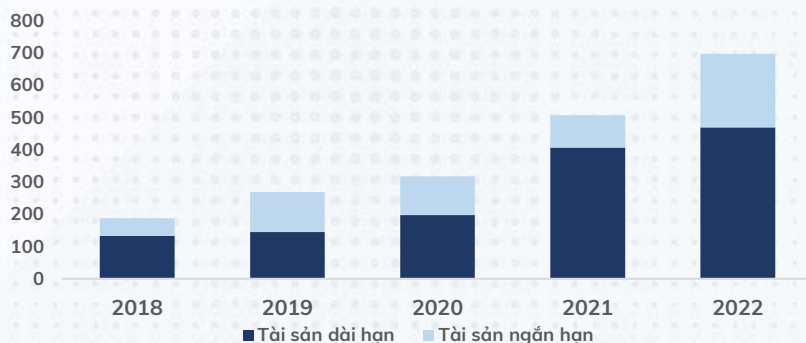
#### Tài sản dài hạn

**469** tỷ đồng **15%**

**Tổng tài sản** của Công ty tăng liên tục trong giai đoạn 2018 – 2022 và đạt 697 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2022, tăng 31,6% so với thời điểm 31/12/2021, cho thấy quy mô của Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh thông qua hàng loạt các hoạt động gia tăng tài sản trong năm.

- **Tài sản ngắn hạn** của Công ty có mức tăng lớn, đạt 227,9 tỷ đồng vào thời điểm cuối năm 2022, chủ yếu do sự tăng mạnh ở khoản mục hàng tồn kho biến động mạnh (tăng từ 22 tỷ lên 112 tỷ), trong đó bao gồm việc hoàn thành dự án KDC Mộc Bắc sẵn sàng để mở bán trong thời gian tới.
- **Tài sản dài hạn** của Công ty cũng chứng kiến mức tăng do Công ty đang hoàn thiện rất nhiều dự án, từ đó khiến Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang lại có sự biến động tăng rất lớn (từ 312 tỷ lên 385 tỷ). Các dự án này được kỳ vọng sẽ giúp Công ty đem về nguồn doanh thu ổn định và lâu dài trong khoảng 3-5 năm tới.

Tổng tài sản giai đoạn 2018-2022



### Tình hình Nguồn vốn

ĐVT: triệu đồng

|                       | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Nợ phải trả</b>    | <b>9.403</b>   | <b>22.566</b>  | <b>35.284</b>  | <b>221.728</b> | <b>269.969</b> |
| Nợ ngắn hạn           | 9.403          | 22.566         | 35.284         | 162.889        | 208.893        |
| Nợ dài hạn            | 0              | 0              | 0              | 58.839         | 61.075         |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b> | <b>178.239</b> | <b>246.555</b> | <b>282.239</b> | <b>284.458</b> | <b>427.116</b> |

#### Tổng Nợ

**270** tỷ đồng **22%**

#### Tỉ lệ Nợ/VCSH

**63%**

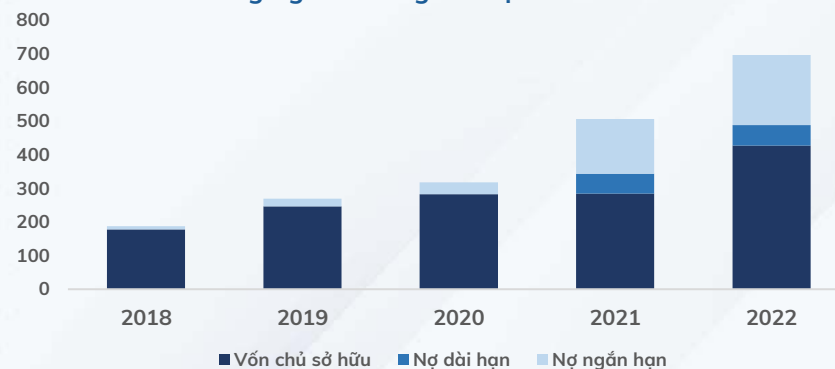
#### Vốn chủ sở hữu

**427** tỷ đồng **50%**

**Tổng nợ phải trả** tại thời điểm 31/12/2022, ghi nhận 270 tỷ đồng, tăng 21,6% so với thời điểm 31/12/2021, trong đó nợ ngắn hạn chiếm phần lớn với 81,8%. Đây là mức tăng tương đối lớn, tuy nhiên chủ yếu ở khoản mục phải trả khác khi mà Công ty nhận 95 tỷ tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng tại KDC Mộc Bắc. Đối với khoản mục nợ vay, Công ty đã thực hiện các biện pháp quản trị rủi ro, giảm tổng dư nợ vay từ 131 tỷ về 95 tỷ do đã dự báo được mặt bằng lãi vay sẽ tăng trong năm 2022, từ đó giúp tỉ lệ đòn bẩy của doanh nghiệp cũng đang ở mức rất thấp so với ngành, cho thấy sự an toàn trong cơ cấu vốn của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đã mở rộng hợp tác với các ngân hàng, tổ chức tài chính để sẵn sàng thu xếp đủ nguồn vốn phục vụ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh khi cần với hiệu quả cao nhất.

**Vốn chủ sở hữu** tại thời điểm cuối năm 2022 đạt 427,1 tỷ đồng, tăng tới 50,1% so với thời điểm 31/12/2021. Sự gia tăng mạnh mẽ về VCSH này là do Công ty đã thực hiện tăng vốn thành công trong năm bằng phương thức phát hành cho cổ đông hiện hữu, nguồn vốn tăng thêm được dùng để tài trợ các dự án hiện tại của Công ty.

Tổng nguồn vốn giai đoạn 2018-2022





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

### Về nguồn nhân lực

Năm 2022 là một năm nhiều thử thách và biến động nhưng Ban Tổng giám đốc vẫn duy trì được việc phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao cũng như kết hợp các chính sách đãi ngộ nhân sự. Bên cạnh đó, chính sách lương thưởng và phúc lợi nhân viên cũng đã được Ban TGD chú trọng cân nhắc nhằm tạo môi trường cạnh tranh, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao và cải thiện gắn kết với đội ngũ nhân viên hiện hữu, từ đó hướng đến việc đẩy mạnh hiệu quả trong công việc.

### Về văn hóa doanh nghiệp

Với phương châm coi nhân viên như những người đồng hành của Công ty, Công ty luôn giữ mối quan hệ thân thiết với các nhân viên, duy trì văn hóa doanh nghiệp gắn gũi, để nhân viên có cảm giác thân thiết, gắn bó từ đó sẽ cống hiến hết mình vì Công ty. Ban lãnh đạo luôn nhiệt tình, vui vẻ, quan tâm, giúp đỡ, hướng dẫn, thực hiện công tác hòa nhập cho nhân viên mới. Tạo môi trường thân thiện, hòa đồng. Công ty cũng có những hoạt động thăm hỏi gia đình nhân viên khi gia đình không may bị ốm đau.

### Về quy trình kiểm soát

Ngoài ra, các quy trình hiện hành cũng được rà soát và đề xuất cải tiến, nhằm tăng cường kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn, duy trì hiệu quả hệ thống và áp dụng công nghệ tiên tiến trong hệ thống quản lý và giám sát của doanh nghiệp. Công tác pháp chế tiếp tục được củng cố và tăng cường giúp mọi hoạt động của Công ty đều tuân thủ các quy định của pháp luật. Trong năm 2022, Công ty không phát sinh những vụ việc phức tạp về pháp luật.

### Về hoạt động xã hội

Là một trong những Công ty lớn tại tỉnh Hà Nam, Công ty tự nhủ sự phát triển của mình phải đi kèm với sự phát triển của toàn xã hội. Công ty luôn tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội cho cộng đồng, góp phần xây dựng nhiều công trình phụ trợ điện đường. Ngoài ra Công ty cũng luôn ý thức với môi trường từ những văn hóa nhỏ nhất như tiết kiệm điện, tuyên truyền nhân viên để rác đúng chỗ, tham gia các hoạt động trồng cây phủ xanh...

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2023

### Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023



### Giải trình khả năng thực hiện kế hoạch kinh doanh

Năm 2023, mặc dù toàn bộ nền kinh tế và ngành nghề kinh doanh của Công ty vẫn gặp tương đối nhiều khó khăn, tuy nhiên Công ty sẽ cố gắng hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

- **Về chỉ tiêu doanh thu:** Năm 2023, dự kiến sẽ hoàn thành bán và bàn giao Dự án Khu dân cư Mộc Bắc với tổng doanh thu ước đạt 60 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng dự kiến đạt khoảng 70 tỷ đồng.
- **Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:** Kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty sẽ là khoảng 25 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 sau khi dự án Mộc Bắc được bàn giao và thu về dòng tiền.



### Kế hoạch phát triển nhân sự

Trong năm 2023, Công ty sẽ tập trung hơn cho công tác phát triển nguồn nhân lực: Công ty sẽ thực hiện các hoạt động đào tạo kỹ sư, cán bộ, công nhân, đáp ứng chất lượng nguồn nhân lực cho hoạt động đầu tư BĐS, xây lắp của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xây dựng hệ thống gồm cơ chế quản lý kết quả công việc minh bạch và chế độ khen thưởng rõ ràng nhằm bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài và tạo cơ hội thăng tiến bình đẳng, rõ ràng nhất.

### 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 Công ty. Ban lãnh đạo luôn tìm kiếm các cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và các cán bộ trẻ có năng lực để điều hành các bộ phận khác nhau của Công ty. 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.



### Kế hoạch tài chính

Duy trì cơ cấu vốn an toàn, đặc biệt trong thời kỳ lãi suất tăng cao. Duy trì và phát triển mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, định chế tài chính để đa dạng hóa nguồn tài chính, huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu tài chính của Công ty. Duy trì và phát triển công tác quan hệ nhà đầu tư để tạo thanh khoản tốt và duy trì giá cổ phiếu của Công ty ở mức hợp lý, khai thác lợi thế của một doanh nghiệp niêm yết trên sàn HOSE.

### Kế hoạch quản lý dự án

Tập trung sử dụng tối đa nguồn vốn đã huy động để triển khai công tác bồi thường, GPMB, nhanh chóng thu hồi các quỹ đất lớn tại các Dự án trọng điểm được cấp chủ trương đầu tư. 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. Hoàn thành và mở bán dự án Mộc Bắc trong năm 2023.





**88** Đánh giá kết quả sản xuất năm 2022

**93** Định hướng hoạt động của HĐQT năm 2023



Năm 2022 là một năm có nhiều biến động đối với nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Với tình hình trong nước, muôn vàn khó khăn đã xảy ra từ vĩ mô đến vi mô. Đặc biệt vấn đề trái phiếu của các chủ đầu tư đã gián tiếp khiến thị trường Bất động sản Việt Nam rơi vào tình trạng khủng hoảng.

Mặc dù bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, bằng chiến lược kinh doanh hướng tới sự chắc chắn, tăng trưởng bền vững với đòn bẩy vừa phải cùng sự cố gắng, đồng lòng của HĐQT và tập thể CBCNV đã giúp tổng Công ty đứng vững trước sóng gió, sẵn sàng cho bối cảnh mới, chu kỳ mới.



## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2022

Đánh giá về kết quả sản xuất kinh doanh

ĐVT: tỷ đồng

| Chỉ tiêu           | Kế hoạch | Thực hiện % | Thực hiện so với kế hoạch |
|--------------------|----------|-------------|---------------------------|
| Tổng doanh thu     | 260      | 108         | 41,5%                     |
| Lợi nhuận sau thuế | 46       | 1,88        | 4,1%                      |
| LNST/Doanh thu     | 17,7%    | 1,74%       | 9,8%                      |

### Đánh giá kết quả

Trong bối cảnh khó khăn chung của cả thị trường, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã nhanh chóng có những hướng đi hiệu quả nhằm đảm bảo sự ổn định của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước khi tính đến sự tăng trưởng. Thương hiệu Nam Hà Nội vẫn giữ được sự uy tín trên thị trường.

Chính vì thế, mặc dù kết quả kinh doanh của năm 2022 chưa đạt được như kỳ vọng nhưng cũng rất đáng ghi nhận và là cơ sở để tin tưởng vào sự trở lại của Công ty trong tương lai.

### Nguyên nhân

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn diễn ra bình thường tuy nhiên một vài vấn đề khách quan đã tác động dẫn đến kết quả kinh doanh không đạt chỉ tiêu như:

- Khó khăn vĩ mô: Năm 2022, FED liên tục tăng lãi suất nhiều lần từ đó dẫn đến NHNN cũng phải tăng lãi suất điều hành để đảm bảo tỷ giá. Ngoài ra các sự kiện chính trị trên cũng làm cho tình hình vĩ mô thế giới đầy biến động, lạm phát tăng cao.
- Khó khăn từ ngành: Sau một loạt sự cố liên quan đến TPDN các Công ty BĐS lớn, kênh tín dụng vào kênh này đang bị thắt chặt gây khó khăn chung cho toàn ngành. Ngoài ra, giá nguyên vật liệu tăng mạnh cũng ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



## Đánh giá công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã hoạt động hiệu quả, có sự liên kết chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc, phát huy tinh thần làm việc đoàn kết cùng phương hướng quản trị tinh gọn, đổi mới nhưng vẫn giữ được các giá trị truyền thống. HĐQT đã bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoạt động SXKD của Tổng Công ty để đưa ra định hướng và các giải pháp, quyết định tác động tích cực đến hoạt động SXKD, tạo đà tăng trưởng trong doanh thu, lợi nhuận, đảm bảo mục tiêu giữ vững ổn định và phát triển bền vững của Công ty.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tổ chức định kỳ theo đúng quy định pháp luật. Trong đó, năm 2022, Hội đồng đã tổ chức tổng cộng 13 cuộc họp, thông qua 13 nghị quyết nhằm thực hiện đúng chức năng điều hành hoạt động của Công ty, đồng thời chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng Cổ đông giao phó. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng quy định, yêu cầu của pháp luật, đáp ứng nhanh chóng, hiệu quả yêu cầu công việc trong năm.

| STT | Thành viên HĐQT       | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|-----|-----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1   | Ông: Nguyễn Minh Hoàn | 13                       | 100%              |                         |
| 2   | Ông: Cù Đức Ngọc      | 13                       | 100%              |                         |
| 3   | Ông: Đặng Văn Lành    | 13                       | 100%              |                         |
| 4   | Ông: Nguyễn Hồng Thái | 07                       | 100%              |                         |
| 5   | Ông: Nguyễn Văn Hùng  | 13                       | 100%              |                         |

## CÁC HOẠT ĐỘNG QUAN TRỌNG CỦA HĐQT

1

Giám sát và kiểm soát chiến lược

2

Kiểm soát, công bố thông tin

3

Đảm bảo quyền lợi cổ đông

4

Đối nội, đối ngoại

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

Trong năm 2022 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. 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 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 tại 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.

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



## HOẠT ĐỘNG XÂY LẬP



Công ty đã và đang tham gia thực hiện 30 dự án, công trình với tổng giá trị khoảng 2.700 tỷ, bao gồm cả đầu tư công và dân dụng với tư cách chủ đầu tư, thầu xây dựng,... Tất cả các dự án đều được thực hiện một cách tích cực, bám sát tiến độ, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu và quy định của pháp luật. Trong đó, 10 công trình đã hoàn thành và quyết toán với chủ đầu tư trong năm 2022 và đầu 2023, một số công trình tiêu biểu như Trường mầm non Bạch Thượng, 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,... đã đến những công đoạn cuối cùng.

Với tình hình thị trường bất động sản vẫn tiếp tục khó khăn, mảng xây lắp sẽ được thúc đẩy mạnh mẽ hơn, đặc biệt đối với các gói thầu nhỏ thuộc dự án đầu tư công khi đây cũng chính là một trong những luồng vốn tích cực và khả dĩ nhất cho nền kinh tế trong thời điểm hiện tại. Cụ thể, Thủ tướng cho rằng, chúng ta phải giữ vững bản lĩnh, linh hoạt để lãnh đạo, chỉ đạo phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh khó khăn, thách thức, chịu sức ép đến cùng lúc từ cả bên trong và bên ngoài. Một trong những giải pháp là thúc đẩy đầu tư công, giải ngân đầu tư công vừa là nguồn lực, vừa là động lực phát triển, song đây vẫn là nhiệm vụ nặng nề, triển khai khó khăn, là vấn đề trở trở kéo dài nhiều năm, nhiều nhiệm kỳ.

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ BĐS



Mặc dù không thể tránh khỏi tác động tiêu cực từ thị trường chung, 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 đang thực hiện những khâu pháp lý cuối cùng để có thể bàn giao trong năm 2023. 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. Dự án chủ yếu phục vụ phân khúc trung cấp, đón nhu cầu ở của các hộ dân xung quanh, các cán bộ công nhân viên trong dự án công nghiệp sắp tới bên huyện Phú Xuyên, Hà Nội.

Như đã đề cập, thị trường BĐS trong năm 2023 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, hơn nữa Công ty cũng không vướng mắc vào những vấn đề liên quan đến Trái phiếu doanh nghiệp. Điều này rất có lợi trong tương lai khi mà áp lực lãi suất hạ nhiệt, dòng tiền quay trở lại với ngành BĐS, Công ty sẽ sẵn sàng mở bán nhiều dự án BĐS lớn và với cơ cấu vốn lành mạnh của mình, Công ty có thể gia tăng đòn bẩy để thực hiện được nhiều dự án hơn.

## HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG



Năm 2022, mặc dù hoạt động kinh doanh không được thuận lợi. Tổng Công ty tiếp tục chứng tỏ bản lĩnh, sự kiên cường đối mặt với mọi thách thức. Không chỉ nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn thể hiện trách nhiệm xã hội và cộng đồng của doanh nghiệp. Tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện, mang tới giá trị nhân văn cho xã hội.

Bên cạnh việc hoàn thành các trách nhiệm chung của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ theo sự phân công. Trong đó, Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty trong việc triệu tập, tổ chức các chương trình công tác, phân công nhiệm vụ giữa các

thành viên, tổ chức các cuộc họp phê duyệt và ban hành Nghị quyết đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính kịp thời trong công tác chỉ đạo, ban hành các quyết sách quan trọng tại Công ty. Các thành viên độc lập HĐQT hoàn thành nhiệm vụ theo phân công của HĐQT, kiểm soát tốt công tác CBTT theo quy định, thực hiện giám sát và đưa ra các đánh giá khách quan về đến hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty, đảm bảo tính công bằng, minh bạch và đại diện cho quyền lợi của cổ đông nhỏ lẻ. Các thành viên HĐQT khác đã hoàn thành các nhiệm vụ được giao, có những đóng góp sáng tạo, kịp thời đối với hoạt động quản lý, điều hành của HĐQT, góp phần cùng với doanh nghiệp vượt qua những khó khăn trong năm.

## 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 đúng mục đích, mang lại hiệu quả. Trong đó công ty đã sáng suốt và chớp thời cơ phát hành thêm tăng vốn trước khi thị trường chứng khoán có sự điều chỉnh mạnh, cụ thể Tổng công ty đã bổ sung thêm khoảng 140 tỷ đồng vào vốn chủ sở hữu thông qua phát hành thêm cổ phiếu theo tỷ lệ 2:1, đây là sự bổ sung cực kì quan trọng cho bảng cân đối kế toán nhất là trong bối cảnh huy động vốn từ các nguồn đi vay hay phát hành trái phiếu là cực kì khó khăn và tốn chi phí khi lãi suất đang neo ở mức cao.

## HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ



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.



## KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023

### Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

- Ứng phó và thích nghi với tình hình kinh tế, thị trường còn khó khăn, cùng với đó là giữ vững và cải thiện kết quả kinh doanh.
- 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. 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.
- Giữ vững ổn định và an toàn tài chính. Với tình hình như hiện nay bao gồm mặt bằng lãi suất cho vay cao, khó huy động vốn trên thị trường chứng khoán, giá cả vật tư, vật liệu leo thang, các dự án sẽ phải giãn tiến độ hoặc xin gia hạn nhằm ưu tiên cơ cấu tài chính lành mạnh, cân đối hợp lý dòng tiền.

### Đối với hoạt động quản trị doanh nghiệp

- 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. 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.
- Áp dụng có hiệu quả văn hóa doanh nghiệp vào hoạt động hàng ngày của Công ty. Việc này sẽ góp phần cải thiện tính hấp dẫn của môi trường doanh nghiệp.
- 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.





- 99 Hoạt động của HĐQT năm 2022
- 102 Hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2022
- 105 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích





GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1970

Quá trình công tác:

| Thời gian     | Chức vụ                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1991 - 1996   | Nhân viên kinh doanh tại Xí nghiệp tấm tơ Sông Châu                                                                            |
| 1996 -1999    | Nhân viên phòng kinh doanh tại Nhà máy xi măng Kiện Khê                                                                        |
| 1999 -2000    | Nhân viên phòng kinh doanh Xí nghiệp thực phẩm công nghiệp Phú Lý                                                              |
| 2000 - 2003   | Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam                                                                                  |
| 2004 - 2007   | Giám đốc tại Công ty TNHH Thành Mỹ                                                                                             |
| 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) |

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 5/2015 - nay | Chủ tịch HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|

Ông Cù Đức Ngọc - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1965

Quá trình công tác:

| Thời gian   | Chức vụ                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1985 - 1988 | Bộ đội tại Đặc khu Quảng Ninh                                                                      |
| 1988 – 2003 | Lao động hợp tác tại Liên Bang Nga                                                                 |
| 2003 – 2013 | Phó giám đốc tại Công ty Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội) |
| 2013 – nay  | Thành viên HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội                        |

Ông Nguyễn Văn Hùng - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1979

Quá trình công tác:

| Thời gian         | Chức vụ                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2002 - 04/2004    | Cán bộ vật tư Công ty CP khoáng sản Hà Nam                                                                    |
| 04/2004 - 03/2013 | Trưởng phòng vật tư Công ty Cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội) |
| 04/2013 - nay     | Thành viên HĐQT Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                                       |

Ông Đặng Văn Lành- Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1959

Quá trình công tác:

| Thời gian      | Chức vụ                                                                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1977 – 1982    | Tham gia quân đội                                                                                                                               |
| 1982 – 1988    | Cán bộ phòng kế hoạch Công ty Thương mại Duy Tiên                                                                                               |
| 1988 – 2000    | Cán bộ phòng kế hoạch vật tư - Công ty Cổ phần SXKD XNK Hồng Phú                                                                                |
| 2000 - 9/2014  | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Khoáng sản Hà Nam (Nay là Công ty cổ phần Tập đoàn Khoáng sản Hamico) |
| 10-2014 - 2019 | Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Gạch Hamico                                                                                                       |
| 2010 – nay     | Thành viên HĐQT Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội                                                                         |

## HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022

### Thành viên và cơ cấu của HĐQT

Tính đến thời điểm hiện tại, HĐQT của Công ty gồm 4 người bao gồm 1 Chủ tịch HĐQT và 3 thành viên HĐQT. Chi tiết sở hữu ở bảng dưới đây

| STT | Thành viên       | Chức vụ         | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|------------------|-----------------|----------------|--------------|
| 1   | Nguyễn Minh Hoàn | Chủ tịch HĐQT   | 10.089.400     | 23,92%       |
| 2   | Cù Đức Ngọc      | Thành viên HĐQT | 62.500         | 0,15%        |
| 3   | Đặng Văn Lành    | Thành viên HĐQT | 52.000         | 0,12%        |
| 4   | Nguyễn Văn Hùng  | Thành viên HĐQT | 1.341.735      | 3,18%        |



### Các nghị quyết của HĐQT năm 2022

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 13 cuộc họp và ban hành 13 Nghị quyết về các vấn đề trọng yếu liên quan đến hoạt động của Công ty.

| STT | Số Nghị quyết/<br>Quyết định | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tỷ lệ<br>thông<br>qua |
|-----|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1   | 01/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 05/01/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua, thời gian chuyển nhượng quyền mua, thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                | 100%                  |
| 2   | 02/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 01/03/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.                                                                                                                                                                                                           | 100%                  |
| 3   | 03/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 09/03/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án phân phối số cổ phiếu còn lại chưa bán hết.                                                                                                                                                           | 100%                  |
| 4   | 04/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 16/03/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam.                                                                                                                                                                 | 100%                  |
| 5   | 05/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 21/03/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua việc sửa đổi vốn điều lệ, thông qua hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung gửi Trung tâm Lưu ký Chứng khoán và niêm yết bổ sung gửi Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cho số cổ phiếu phát hành thêm trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. | 100%                  |
| 6   | 06/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 09/05/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua Quy chế và thành lập Ban Kiểm toán nội.                                                                                                                                                                                                                           | 100%                  |
| 7   | 07/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 27/06/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính và soát xét bán niên năm 2022.                                                                                                                                                                                        | 100%                  |
| 8   | 08/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 07/09/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua việc từ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc của ông Nguyễn Hồng Thái.                                                                                                                                                                                                     | 100%                  |
| 9   | 09/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 11/09/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Đắc Long giữ chức vụ Tổng Giám đốc.                                                                                                                                                                                                      | 100%                  |
| 10  | 10/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 18/10/2022 | Nghị quyết HĐQT triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn dành cho người lao động.                                                                                                                                                                                 | 100%                  |
| 11  | 11/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 19/10/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn dành cho người lao động và Danh sách CBNV được tham gia chương trình.                                                                                                                                       | 100%                  |
| 12  | 12/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 21/10/2022 | Nghị quyết HĐQT thông qua phương án bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài và tuân thủ các giới hạn sở hữu liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty.                                                                                         | 100%                  |
| 13  | 13/2022/NHA/NQ-HĐQT          | 25/11/2022 | Nghị quyết HĐQT về việc đề nghị cấp lại hạn mức tín dụng và phương án tài sản đảm bảo tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Duy Tiên – Hà Nam.                                                                                                      | 100%                  |



Hoạt động của HĐQT độc lập

Trong năm 2022, các thành viên độc lập HĐQT đều tích cực tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, có trách nhiệm trong việc xây dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững, minh bạch. Xem xét thận trọng và chỉ ra những rủi ro tiềm tàng trong các chính sách, chiến lược của Công ty nhằm mục tiêu cuối cùng là để kiện toàn công tác quản trị Công ty.

Kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động HĐQT

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Đánh giá về hoạt động quản trị của HĐQT</b>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>Các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2022 đúng theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông, tuân thủ theo Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.</li><li>Tất cả các thành viên HĐQT đã có trách nhiệm thực hiện đúng vai trò của mình, xác định chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch cho Công ty; đồng thời đề xuất nhiều giải pháp và đưa ra quyết định đúng đắn, kịp thời trên cơ sở tuân thủ theo quy định pháp luật.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Đánh giá các cuộc họp của HĐQT</b>                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Các cuộc họp HĐQT thường xuyên, định kỳ và đột xuất được thực hiện theo đúng trình tự, quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty.</li><li>Các Nghị quyết liên quan đến hoạt động của Công ty được ban hành theo đúng trình tự, thủ tục và tuân theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội cổ đông thông qua.</li><li>Chiến lược phát triển, mục tiêu và kế hoạch đã được HĐQT thường xuyên xem xét, đánh giá trong các cuộc họp định kỳ.</li></ul>                                                                                                               |
| <b>Đánh giá về hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban giám đốc:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>HQĐT 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. Đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, Ban Tổng giám đốc và HĐQT đã có sự phối hợp tốt đưa ra những chính sách đúng đắn kịp thời để đảm bảo mang về lợi nhuận tốt nhất.</li><li>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.</li><li>Ban Tổng Giám đốc, đã tham gia đầy đủ và nghiêm túc lắng nghe ý kiến chỉ đạo của HĐQT trong các cuộc họp giao ban hàng tháng.</li></ul> |

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

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                         | 100%              | 100%             |
| 2   | Đặng Thị Thu Phương | Thành viên | 09/06/2020                     | Không                         | 100%              | 100%             |
| 3   | Trần Thế Kiên       | Thành viên | 12/04/2021                     | Không                         | 100%              | 100%             |

Trong năm 2022, BKS đã triển khai thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty. Nhìn chung, hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT và BDH đã tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty, triển khai theo đúng định hướng và mục tiêu kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua. Công tác giám sát của BKS được triển khai thông qua các nội dung chính sau:



## Kết quả thực hiện giám sát của Ban kiểm soát với Công ty

### 01

#### Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành và cổ đông

- Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành trong công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- Về phía Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các phòng ban chức năng đã cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban Kiểm soát; tạo điều kiện để Ban Kiểm soát thực hiện quyền và nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.
- Về quan hệ với cổ đông: Trong năm 2022, không có văn bản nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi về Ban kiểm soát để yêu cầu kiểm tra các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các mặt hoạt động của Công ty.

### 02

#### Sự phối hợp giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- Kiểm tra, rà soát các văn bản quản lý nội bộ đã ban hành đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật mới ban hành và tình hình phát triển của Công ty.
- Hàng quý thực hiện thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị, báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Giám đốc Công ty và thẩm định báo cáo tài chính, đảm bảo các báo cáo phản ánh trung thực tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm báo cáo.
- Kiểm tra các nghị quyết, quyết định của HĐQT đảm bảo tính phù hợp về thẩm quyền trong công việc ra quyết định. Tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện vai trò kiểm soát toàn diện (kiểm tra, giám sát trước, trong và sau hoạt động), nhận diện và kiểm soát các rủi ro tiềm ẩn trong nội bộ hoặc ngoài Công ty.
- Kiểm soát việc quản lý và sử dụng vốn nhằm bảo toàn và phát triển của Công ty.

### 03

#### Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty

- Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung Báo cáo tài chính năm 2022 do Ban Tổng giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của Công ty lập và được Công ty... (đơn vị kiểm toán) kiểm toán. 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 31/12/2022, 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 giai đoạn 2021-2022 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 2021 | Thực hiện năm 2022 | % thực hiện so với năm 2021 |
|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Doanh thu thuần      | 122                | 108                | 88,5%                       |
| Lợi nhuận trước thuế | 2,9                | 2,4                | 82,8%                       |
| Lợi nhuận sau thuế   | 2,3                | 1,9                | 82,6%                       |

#### Các chỉ tiêu về tài sản của Công ty

ĐVT: tỷ đồng

| Chỉ tiêu         | Thực hiện năm 2021 | Thực hiện năm 2022 | % thực hiện so với năm 2021 |
|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Tài sản ngắn hạn | 100                | 228                | 228%                        |
| Tài sản dài hạn  | 406                | 469                | 115%                        |
| Tổng tài sản     | 506                | 697                | 138%                        |



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

### Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Mức thù lao của HĐQT: Trong năm 2022, tổng mức thù lao mà Công ty chi trả cho các thành viên HĐQT là 482.167.000 VND

Mức thù lao của Ban kiểm soát: Trong năm 2022 tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 178.864.000 VND

Mức thù lao của Ban Tổng Giám đốc: Trong năm 2022 tổng thù lao chi trả cho các thành viên Ban TGD là 441.623.000 VND

| Họ và tên                                            | Chức danh                                      | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị</b> |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                 | Chủ tịch                                       | 203.640.000          | 203.640.000          |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                                  | Thành viên                                     | 129.584.000          | 129.252.000          |
| Ông Cù Đức Ngọc                                      | Thành viên                                     | 124.943.000          | 123.997.000          |
| Ông Đặng Văn Lành                                    | Thành viên độc lập                             | 24.000.000           | 24.000.000           |
| <b>Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát</b>     |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa                                 | Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 19/4/2021)           | 112.943.000          | 73.153.000           |
| Ông Trần Thế Kiên                                    | Thành viên (bổ nhiệm ngày 12/4/2021)           | 53.921.000           | 71.618.150           |
| Ông Vũ Văn Đồng                                      | Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)         | -                    | 39.074.500           |
| Ông Mai Thanh Trọng                                  | Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)         | -                    | 41.527.000           |
| Bà Đặng Thị Thu Phương                               | Thành viên độc lập                             | 12.000.000           | 12.000.000           |
| <b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc</b>                |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Đắc Long                                  | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)       | 34.421.000           | -                    |
| Ông Nguyễn Hồng Thái                                 | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)     | 130.175.000          | 149.208.000          |
| Ông Nguyễn Hoàng Đạo                                 | Phó Tổng Giám đốc                              | 105.584.000          | 78.939.000           |
| Ông Nguyễn Đắc Long                                  | Phó Tổng Giám đốc                              | 68.511.000           | 49.736.200           |
| Ông Nguyễn Đức Kiên                                  | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/10/2021)   | 102.932.000          | 23.461.000           |
| Ông Phạm Ngọc Duyên                                  | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/09/2021) | -                    | 106.574.000          |
| <b>Cộng</b>                                          |                                                | <b>1.102.654.000</b> | <b>1.126.179.850</b> |

## Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan

| 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 Minh Hoàn          | Chủ tịch HĐQT                             | 6.726.267              | 23,92%    | 10.089.400              | 23,92%    | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 2   | Nguyễn Ngọc Hương         | Vợ chủ tịch HĐQT                          | 922.244                | 3,28%     | 1.383.366               | 3,28%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 3   | Nguyễn Đức Kiên           | Phó Tổng giám đốc, Con trai chủ tịch HĐQT | 1.457.484              | 5,18%     | 2.186.226               | 5,18%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 4   | Nguyễn Thành Mỹ           | Con trai chủ tịch HĐQT                    | 700.000                | 2,49%     | 1.050.000               | 2,49%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 5   | Nguyễn Văn Hùng           | Thành viên HĐQT                           | 894.490                | 3,18%     | 1.341.735               | 3,18%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 6   | Cù Đức Ngọc               | Thành viên HĐQT                           | 41.667                 | 0,15%     | 62.500                  | 0,15%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 7   | Đặng Văn Lành             | Thành viên HĐQT                           | 34.723                 | 0,12%     | 52.000                  | 0,12%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 8   | Tạ Ngọc Nhất              | Kế toán trưởng                            | 555.446                | 1,98%     | 833.169                 | 1,98%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |
| 9   | Nguyễn Hồng Thái          | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc            | 58.955                 | 0,21%     | 0                       | 0,00%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu; giảm do bán cổ phiếu cho mục đích tài chính cá nhân |
| 10  | Nguyễn Đắc Long           | Phó Tổng giám đốc                         | 30.000                 | 0,11%     | 205.000                 | 0,49%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu, mua cổ phiếu đầu tư nắm giữ                         |
| 11  | Nguyễn Hoàng Đạo          | Phó Tổng giám đốc                         | 1.510.453              | 5,37%     | 2.272.879               | 5,39%     | Tăng do mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu                                                      |



**112** Tăng trưởng bền vững

**119** Bảo vệ môi trường

**119** Trách nhiệm với xã hội

**122** Gắn kết các bên liên quan

## THÔNG điệp PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

“ Tiếp nối chặng đường hơn 19 năm hình thành và phát triển, Công ty luôn gắn liền tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Luôn cải thiện hệ thống quản lý, đào tạo để đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả, giảm thiểu các tác động lên môi trường xã hội và cộng đồng.

”

### THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến chân thành của Quý vị. Mọi ý kiến đóng góp, thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, Quý vị vui lòng gửi về địa chỉ:



Website:  
<https://www.namhanoi.com.vn/>



Tel:  
(0226) 3847756



Fax:  
(0226) 3866689



Địa chỉ văn phòng:  
Cụm Công nghiệp Cầu Giát,  
Xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên,  
tỉnh Hà Nam.

## TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Năm 2022 là một năm có nhiều khó khăn và thách thức với Việt Nam khi phải nỗ lực vực dậy nền kinh tế sau đại dịch, trong khi những bất ổn chính trị vẫn đang diễn ra trên thế giới. Cuộc xung đột kéo dài tại Ukraine, các lệnh trừng phạt của Mỹ và các nước phương Tây đối với Nga, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, chính sách Zero- COVID tại Trung Quốc... đã làm cho chuỗi cung ứng bị gián đoạn, giá hàng hóa tăng mạnh, lạm phát tăng đột biến ở nhiều quốc gia. Điều này cũng ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Trong bối cảnh đó, Công ty và cộng đồng doanh nghiệp càng phải nhìn nhận nghiêm túc hơn về vai trò của phát triển bền vững đối với sự phát triển và sống còn của doanh nghiệp trong bối cảnh nhiều biến động, rủi ro và thách thức như hiện nay.

Các chủ đề phát triển bền vững trọng yếu trên các phương diện kinh tế, xã hội và môi trường mang tính đặc thù đã được Công ty xác định trên cơ sở gắn kết và tương tác với các bên liên quan, đảm bảo phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty cũng như cập nhật các thông lệ và xu hướng phát triển bền vững quốc tế. Công ty cam kết đầu tư các nguồn lực phát triển theo định hướng xanh và bền vững, cùng góp phần tạo nên một xã hội phát triển bền vững thông qua các hoạt động kinh doanh cũng như các hoạt động thuộc trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng.

Trong điều kiện thị trường ổn định, phát triển bền vững là một lựa chọn tối ưu và là xu hướng chung mà nhiều doanh nghiệp đang hướng đến. Còn trong điều kiện phức tạp, ẩn chứa nhiều rủi ro, phát triển bền vững là lựa chọn tối ưu cho sự sống còn của doanh nghiệp. Hiện nay, việc các doanh nghiệp chỉ tập trung hướng tới mục tiêu tạo ra lợi nhuận kinh tế thuần túy đã không còn là xu hướng phát triển lâu dài của doanh nghiệp. Nhận thức được điều đó, trong những năm gần đây, đang ngày càng chú trọng nhiều hơn đến sự phát triển bền vững của Công ty. Công ty tin rằng một mô hình kinh doanh bền vững có thể giúp doanh nghiệp vững vàng ứng phó trước những rủi ro, điều chỉnh phương thức quản lý vận hành để tối ưu hóa các nguồn lực và vượt qua giai đoạn khó khăn để phát triển bền vững trong dài hạn.



Trong bối cảnh hiện tại, chúng tôi đã xem xét đánh giá lại các yếu tố trọng yếu của Công ty đối với phát triển bền vững. Các yếu tố trọng yếu này được dựa trên chiến lược của Công ty có tham chiếu đến GRI Standards về ESG.

| Chiến lược                    | Phương thức thực hiện        | Yếu tố                                   | Tham chiếu GRI Standards | Tham chiếu Điểm số 6 Chương II Phụ lục IV Thông tư 96/2020/TT-BTC |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Tăng trưởng bền vững</b>   | Tăng trưởng kinh tế bền vững | Hiệu quả kinh tế                         | GRI 201                  |                                                                   |
|                               |                              | Phát triển kinh tế địa phương            | GRI 203                  |                                                                   |
|                               | Nguồn nhân lực bền vững      | Việc làm và chế độ đãi ngộ               | GRI 401                  |                                                                   |
|                               |                              | Tuyển dụng và đào tạo                    | GRI 404                  |                                                                   |
|                               |                              | Đa dạng                                  | GRI 405                  | Mục 6.6                                                           |
|                               |                              | An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp | GRI 403                  |                                                                   |
| <b>Bảo vệ môi trường</b>      | Thân thiện với môi trường    | Tác động lên môi trường                  | GRI 305                  | Mục 6.1                                                           |
|                               |                              | Quản lý vật liệu công trình              | GRI 301                  | Mục 6.2                                                           |
|                               |                              | Tiết kiệm năng lượng                     | GRI 302                  | Mục 6.3                                                           |
|                               |                              | Sử dụng nước hiệu quả                    | GRI 303                  | Mục 6.4                                                           |
|                               |                              | Tuân thủ về môi trường                   | GRI 307                  | Mục 6.5                                                           |
| <b>Trách nhiệm với xã hội</b> |                              | Hoạt động thiện nguyện                   | GRI 413                  | Mục 6.7                                                           |



## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2022



### TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

#### Tăng trưởng kinh tế bền vững

##### Hiệu quả kinh tế

2021 là một năm khó khăn khi toàn nền kinh tế bị gián đoạn, ngưng trệ bởi dịch bệnh hoành hành, đã tác động xấu tới nhiều doanh nghiệp trong đó có NHA. Bước sang năm 2022, khó khăn vẫn chưa dừng lại khi hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục bị ảnh hưởng nghiêm trọng trước bối cảnh khó khăn chung của toàn ngành BĐS và những biến động vĩ mô không mấy tích cực. Trước tình hình đó, Công ty ưu tiên chiến lược duy trì tài chính lành mạnh, ổn định để hạn chế rủi ro tối đa. Tài sản của Công ty vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng trong 5 năm trở lại đây với tốc độ tăng trưởng CAGR ấn tượng 143% khi Công ty đang ngày càng phát triển và mở rộng quy mô hoạt động. Trong năm qua, Công ty cũng đã thực hiện đợt tăng vốn thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu nâng vốn chủ sở hữu lên 421 tỷ đồng, tăng gần 50% so với năm trước. Công ty đã lường trước được những rủi ro về lãi suất để từ đó điều chỉnh nợ vay và ưu tiên sử dụng vốn chủ, nhờ vậy Công ty vẫn duy trì tài chính ổn định, không gặp khó khăn về dòng tiền.

Vốn điều lệ  
2022

**421** tỷ đồng  
Tăng 50% so với năm 2021

Tổng tài sản  
2022

**697** tỷ đồng  
Tăng 32% so với năm 2021

Lợi nhuận sau thuế  
2022

**1,8** tỷ đồng

#### Phát triển kinh tế địa phương:

Các dự án do Công ty thực hiện luôn thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Các dự án hệ thống giao thông đường bộ kết nối với dự án nhà ở, nhằm gia tăng mỹ quan, giảm tải mật độ giao thông được di chuyển dễ dàng hơn. Trong năm 2022, các dự án của Công ty góp phần đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế địa phương tại khu vực Duy Tiên, Hà Nam. 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 đường giao thông, trường học...

#### Nguồn nhân lực bền vững

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên làm việc hiệu quả, chuyên nghiệp và năng động. Công ty không ngừng nỗ lực phấn đấu tạo dựng môi trường làm việc tốt, luôn duy trì, áp dụng những chính sách đãi ngộ phù hợp, đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của CBNV với điều kiện, bối cảnh hoạt động cụ thể của doanh nghiệp.







### Cơ cấu nhân sự, đa dạng

Công ty 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 2022, Công ty 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 2023.

Tính đến 31/12/2022, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là 101 người với hợp đồng lao động chính thức là 36 người, số còn lại là hợp đồng mùa vụ và thông qua các đội trưởng quản lý và tuyển dụng. Về Chất lượng nguồn nhân sự, của Công ty có hơn 30% nhân sự có trình độ Đại học, Cao đẳng, trung cấp.



### 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 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. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt hiệu quả cao trong kinh doanh.



### An toàn lao động

Trên cơ sở coi con người là nguồn tài sản lớn nhất của doanh nghiệp, Công ty 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...



## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Quản lý tác động của môi trường: Quản lý kiểm soát tác động của môi trường trong hoạt động xây dựng là yêu cầu luôn được Công ty coi trọng, bên cạnh công tác đảm bảo chất lượng và an toàn các công trình phù hợp với hệ thống quản lý với tiêu chuẩn quốc tế. Các giải pháp kỹ thuật và quản lý trong thi công xây dựng được theo dõi giám sát chặt chẽ nhằm giảm thiểu các tác động trong từng giai đoạn triển khai các dự án, áp dụng sáng kiến trong hiệu quả sử dụng năng lượng, tài nguyên.

Kiểm soát vật liệu công trình: Trong tất cả các hoạt động thi công, Công ty gắn kết các hoạt động của doanh nghiệp với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế, nhằm mục đích cải thiện chất lượng cuộc sống cho Khách hàng nói riêng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.

Trên tinh thần giảm tác động lên môi trường trong mức độ cho phép của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng về sức bền vật liệu, an toàn kết cấu công trình và kiến trúc công trình xây dựng, Công ty chú trọng sử dụng vật liệu gạch và vật tư thiết bị kiến trúc với mục tiêu tiết kiệm năng lượng khi sản xuất và sử dụng. Vật liệu bê-tông cốt thép hiện nay vẫn là giải pháp vật liệu kết cấu bền vững, an toàn, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt Nam đối với các công trình bất động sản nói chung và đặc biệt là các công trình nhà ở dân cư. Công ty thu hồi thép thải ra trong quá trình thi công để chuyển cho bên tái chế sản xuất thép, thu hồi gạch vụn để chuyển cho bên tái sử dụng cho việc san lấp mặt bằng, và luân chuyển tái sử dụng ván khuôn theo quy định và tiêu chuẩn ngành.



## TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đóng góp vào tăng trưởng kinh tế của tỉnh Hà Nam. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội còn tích cực tham gia vào các hoạt động thiện nguyện, góp phần cải thiện đời sống tinh thần và vật chất của người dân trong tỉnh:

- Giai đoạn 2021-2022, Công ty đã chi khoảng hơn 300 triệu đồng ủng hộ vật tư thiết bị y tế giúp tỉnh Hà Nam ứng phó dịch Covid-19.
- Hưởng ứng chiến dịch vì người nghèo, Công ty hàng năm đã trích một khoản tiền khoảng 50 đến 100 triệu đồng ủng hộ với mục đích mua lương thực, thực phẩm giúp đảm bảo đời sống của người dân gặp khó khăn.
- Bên cạnh đó, thực hiện theo thư kêu gọi của tỉnh Hà Nam, Công ty hàng năm đóng góp phần nhỏ khoảng 150 triệu đồng vào quỹ phòng chống thiên tai hàng năm giúp ổn định cuộc sống của người dân và khôi phục sản xuất kinh doanh sau các đợt thiên tai, lũ lụt.

## Tiết Kiệm Năng Lượng



Môi trường sống của Việt Nam đang chịu những tác động bất lợi của biến đổi khí hậu. Công ty nhận thức việc tiêu thụ năng lượng ở bất kỳ thời điểm nào cũng có thể gây ra tác động góp phần tạo ra biến đổi khí hậu trên quy mô toàn cầu. Trên tinh thần góp phần giảm tác động của biến đổi khí hậu, Công ty cam kết tiết kiệm năng lượng thông qua tối ưu hóa các nguồn lực hiện có của chúng tôi trong quá trình hoạt động. Do tính chất đặc thù liên quan đến xây dựng, sử dụng năng lượng chủ yếu là các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống. Công ty luôn đảm bảo kiểm soát thời gian vận hành, khoảng cách di chuyển nguyên vật liệu, sử dụng thiết bị mới có hiệu suất cao nhằm hạn chế thất thoát nguyên liệu và tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc áp dụng các công nghệ mới trong quá trình thi công và vận hành hệ thống các dự án, cũng như theo dõi, kiểm soát các thiết bị điện trong suốt quá trình vận hành nhằm giảm điện năng tiêu thụ một cách tối ưu.

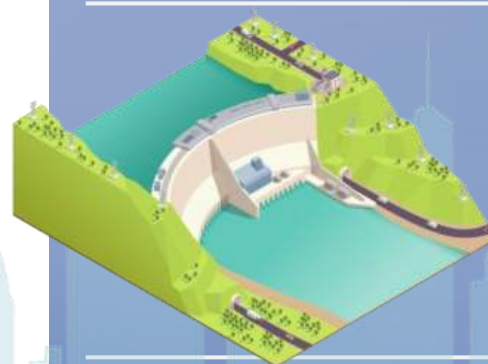
## Sử Dụng Nước Hiệu Quả

Tài nguyên nước được sử dụng một cách hiệu quả bằng việc thực hành tiết kiệm nước trong suốt quá trình thi công, đẩy mạnh công tác kiểm tra và kiểm soát các điểm cung cấp nước thô trong xây dựng dự án, cũng như quản lý việc sử dụng nước khi vận hành tòa nhà. Các dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đề án xây dựng đã được phê duyệt.



## Tuân Thủ Về Môi Trường

Công ty luôn nghiêm túc đánh giá tác động đến môi trường khi triển khai các dự án và quản lý vận hành công trình sau khi đưa vào sử dụng. Công ty đảm bảo các dự án và công trình đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường đồng thời đảm bảo chất lượng thiết kế và xây dựng công trình đáp ứng tốt các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành. Công ty hoàn toàn tuân thủ các yếu tố trọng yếu của các quy định, quy chuẩn về môi trường tại Việt Nam. Trong năm 2022 Công ty không phát sinh bất kỳ khiếu kiện hay xử phạt vi phạm nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.



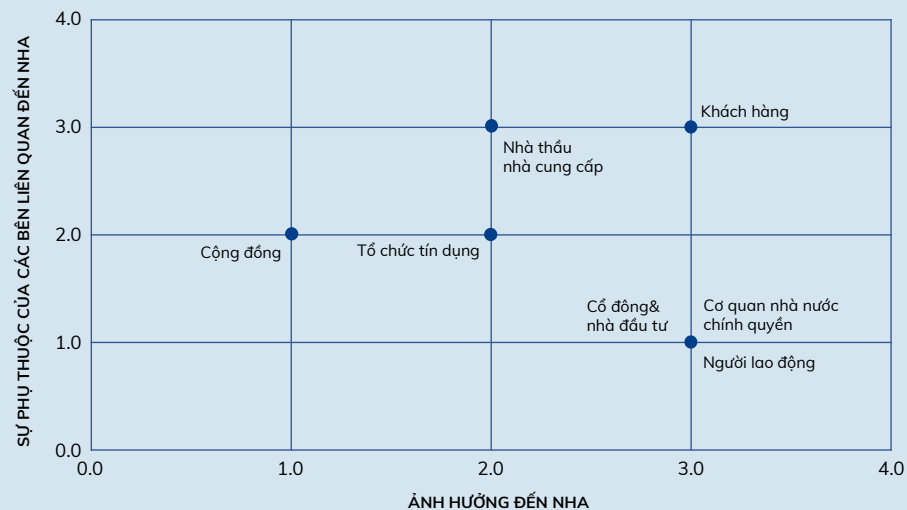




## GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Một trong những nền tảng quan trọng để thực thi Chiến lược Phát triển bền vững và ổn định lâu dài của Công ty chính là mối quan hệ gắn kết với các bên. Công ty luôn tạo điều kiện để các bên có thể chia sẻ đầy đủ, chính xác các vấn đề mà các bên liên quan quan tâm thông qua những cách thức giao tiếp riêng biệt, phù hợp với từng bên liên quan (đối thoại trực tiếp, website, truyền thông đại chúng, ĐHCĐC Thường niên, BCTN,...).

## ĐÁNH GIÁ CÁC BÊN LIÊN QUAN





## GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

| Bên liên quan                                                                                                        | Mối quan tâm của các bên liên                                                                                                                                                                                          | Công ty thực hiện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Khách hàng</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Chất lượng sản phẩm &amp; Dịch vụ.</li> <li>Chính sách bán hàng và hậu mãi.</li> <li>Khả năng giải quyết, hỗ trợ yêu cầu của khách hàng.</li> <li>Bảo mật thông tin.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cam kết cung cấp chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng.</li> <li>Xây dựng chính sách bán hàng đảm bảo nguyên tắc đôi bên cùng có lợi.</li> <li>Luôn hỗ trợ và giải quyết những khiếu nại, thắc mắc của khách hàng.</li> <li>Đảm bảo bảo mật thông tin khách hàng.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <br><b>Cổ đông &amp; nhà đầu tư</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.</li> <li>Kế hoạch, định hướng, chiến lược phát triển.</li> <li>Thông tin được công bố minh bạch.</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Thường xuyên cập nhật thông tin hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thông qua các báo cáo hàng quý.</li> <li>Đảm bảo tính bảo mật thông tin của các nhà đầu tư, cổ đông.</li> <li>Thường xuyên tương tác, giải đáp thắc mắc, hỗ trợ thông tin qua điện thoại, email.</li> <li>Không sử dụng, tiết lộ thông tin nội bộ để tư vấn hoặc mua bán chứng khoán hoặc thực hiện hành vi thao túng giá cổ phiếu.</li> <li>Tuân thủ quy định CBTT của Cơ quan nhà nước một cách trung thực, chính xác, đầy đủ; vừa đảm bảo trách nhiệm của một Công ty niêm yết, vừa đảm bảo sự phát triển bền vững của NHA.</li> </ul> |



### Người lao động

- Môi trường làm việc, thu nhập, chính sách đãi ngộ.
- An toàn lao động.
- Cơ hội thăng tiến.
- Xây dựng các chính sách để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp.
- Xây dựng chương trình đào tạo và phát triển cho người lao động.
- Chế độ phúc lợi, thu nhập rõ ràng.
- Tổ chức các hoạt động nhằm tạo sự gắn kết nội bộ.



### Nhà thầu, nhà cung cấp

- Hợp tác hiệu quả, đảm bảo lợi ích các bên.
- An toàn lao động, đảm bảo các biện pháp bảo vệ môi trường.
- Xây dựng mối quan hệ hợp tác hiệu quả, đảm bảo lợi ích của các bên.
- Xây dựng quy chế lựa chọn nhà thầu nhằm đảm bảo lựa chọn nhà thầu công bằng, mang lại hiệu quả tốt nhất cho doanh nghiệp, cộng đồng và môi trường.



### Cơ quan nhà nước/ chính quyền

- Tuân thủ các quy định pháp luật, quy định của Cơ quan nhà nước.
- Tham gia đóng góp cho sự phát triển kinh tế, trách nhiệm với xã hội và môi trường.
- Tuân thủ nghiêm túc các quy định của nhà nước, các quy định của Luật hiện hành.
- Thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế, đóng góp cho Ngân sách Nhà nước quy định.



### Tổ chức tín dụng

- Tình hình và hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- Phát triển bền vững và khả năng chi trả.
- Cho vay và quản trị rủi ro.
- Thông tin minh bạch.
- Thực hiện các phương pháp quản trị rủi ro, quản lý tài chính, tạo dòng tiền ổn định và đảm bảo lợi nhuận tăng trưởng qua các năm.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ.
- Tuân thủ CBTT trung thực, kịp thời, đầy đủ.



### Cộng đồng

- Cơ hội việc làm.
- Đóng góp vào phát triển cộng đồng, cơ sở hạ tầng địa phương.
- Hỗ trợ, chung tay cùng địa phương giải quyết công ăn việc làm, đóng góp vào an sinh xã hội ở các địa phương.



**127** Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

**129** Báo cáo kiểm toán độc lập

**131** Bảng cân đối kế toán

**135** Báo cáo kết quả kinh doanh

**137** Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

**139** Thuyết minh 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") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### 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 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Ông Nguyễn Minh Hoàn | Chủ tịch                              |
| Ông Nguyễn Hồng Thái | Thành viên (Từ nhiệm ngày 29/11/2022) |
| Ông Đặng Văn Lành    | Thành viên                            |
| Ông Nguyễn Văn Hùng  | Thành viên                            |
| Ông Cù Đức Ngọc      | Thành viên                            |

#### 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 (Bổ nhiệm ngày 11/09/2022)   |
| Ông Nguyễn Đắc Long  | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/09/2022)    |
| Ông Nguyễn Hồng Thái | Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 07/09/2022) |
| 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 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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 sổ 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,

  
**Tổng Giám đốc**  
**Nguyễn Đắc Long**

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023



Số 234/2023/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 10/03/2023, từ trang 06 đến trang 39 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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.

#### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác và Công ty Kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 22/02/2022.

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



ĐẶNG MINH ĐỨC - Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4885-2020-112-1

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

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>227.869.350.472</b> | <b>100.089.146.602</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền           | 110        | 4           | 7.337.029.602          | 720.497.037            |
| Tiền                                         | 111        |             | 7.337.029.602          | 720.497.037            |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b> |             | <b>79.786.345.992</b>  | <b>60.835.664.810</b>  |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 6           | 67.969.410.001         | 57.200.157.410         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 7           | 13.500.521.584         | 3.635.507.400          |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | 8           | 416.477.014            | -                      |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137        | 6           | (2.100.062.607)        | -                      |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b> | <b>9</b>    | <b>112.147.480.077</b> | <b>22.222.716.697</b>  |
| Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 112.147.480.077        | 22.222.716.697         |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>28.598.494.801</b>  | <b>16.310.268.058</b>  |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | 10          | 7.274.731              | 33.943.109             |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 27.803.189.240         | 16.276.324.949         |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | 14          | 788.030.830            | -                      |

| TÀI SẢN                            | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>             | <b>200</b> |             | <b>469.215.516.994</b> | <b>406.096.524.248</b> |
| <b>Tài sản cố định</b>             | <b>220</b> |             | <b>74.060.519.267</b>  | <b>80.483.729.150</b>  |
| Tài sản cố định hữu hình           | 221        | 12          | 74.060.519.267         | 80.483.729.150         |
| - Nguyên giá                       | 222        |             | 130.075.810.450        | 130.969.992.269        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế           | 223        |             | (56.015.291.183)       | (50.486.263.119)       |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>     | <b>240</b> |             | <b>385.209.221.529</b> | <b>312.672.941.259</b> |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang    | 242        | 11          | 385.209.221.529        | 312.672.941.259        |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> | <b>5</b>    | <b>6.325.361.010</b>   | <b>7.055.200.754</b>   |
| 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        |             | (3.674.638.990)        | (2.944.799.246)        |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>        | <b>260</b> |             | <b>3.620.415.188</b>   | <b>5.884.653.085</b>   |
| Chi phí trả trước dài hạn          | 261        | 10          | 3.620.415.188          | 5.884.653.085          |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                | <b>270</b> |             | <b>697.084.867.466</b> | <b>506.185.670.850</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

| NGUỒN VỐN                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>300</b> |             | <b>269.968.536.599</b> | <b>221.727.560.143</b> |
| Nợ ngắn hạn                         | 310        |             | 208.893.255.675        | 162.888.857.443        |
| Phải trả người bán ngắn hạn         | 311        | 13          | 45.724.131.355         | 60.054.973.071         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313        | 14          | -                      | 12.424.755             |
| Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315        | 16          | 2.669.124.320          | 691.666.667            |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 319        | 17          | 95.500.000.000         | 4.225.750              |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 320        | 15          | 65.000.000.000         | 102.125.567.200        |
| Nợ dài hạn                          | 330        |             | 61.075.280.924         | 58.838.702.700         |
| Phải trả dài hạn khác               | 337        | 17          | 30.774.529.600         | 29.462.293.600         |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 338        | 15          | 30.300.751.324         | 29.376.409.100         |

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>427.116.330.867</b> | <b>284.458.110.707</b> |
| Vốn chủ sở hữu                                  | 410        | 18          | 427.116.330.867        | 284.458.110.707        |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 421.745.200.000        | 281.165.500.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 421.745.200.000        | 281.165.500.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 206.116.000            | -                      |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 5.165.014.867          | 3.292.610.707          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 3.292.610.707          | 907.998.897            |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 1.872.404.160          | 2.384.611.810          |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>697.084.867.466</b> | <b>506.185.670.850</b> |

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

## 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 2022               | Năm 2021               |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>01</b> | <b>19</b>   | <b>108.276.033.433</b> | <b>122.477.632.406</b> |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ         | 10        |             | 108.276.033.433        | 122.477.632.406        |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 20          | 90.777.174.814         | 108.466.080.826        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>17.498.858.619</b>  | <b>14.011.551.580</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 21          | 40.542.290             | 65.940.285             |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 22          | 2.296.343.700          | 1.262.690.289          |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                            | 23        |             | 1.566.503.956          | 79.022.651             |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        | 23          | 12.794.719.301         | 9.732.810.543          |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>2.448.337.908</b>   | <b>3.081.991.033</b>   |
| Thu nhập khác                                        | 31        | 24          | 45.652.096             | 13.714.856             |
| Chi phí khác                                         | 32        | 25          | 76.622.699             | 139.586.197            |
| Lợi nhuận khác                                       | 40        |             | (30.970.603)           | (125.871.341)          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>2.417.367.305</b>   | <b>2.956.119.692</b>   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 26          | 544.963.145            | 571.507.882            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>1.872.404.160</b>   | <b>2.384.611.810</b>   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 70        | 27          | 50                     | 85                     |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                           | 71        | 28          | 50                     | 62                     |

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| Chỉ tiêu                                                                                       | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022                 | Năm 2021                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                 |           |             |                          |                         |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                    | <b>1</b>  |             | <b>2.417.367.305</b>     | <b>2.956.119.692</b>    |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02        |             | 5.295.812.455            | 6.059.005.284           |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03        |             | 2.829.902.351            | 1.183.667.638           |
| (Lãi) hoạt động đầu tư                                                                         | 05        |             | (86.194.386)             | (53.005.484)            |
| Chi phí lãi vay                                                                                | 06        |             | 1.566.503.956            | 79.022.651              |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                           | <b>08</b> |             | <b>12.023.391.681</b>    | <b>10.224.809.781</b>   |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        |             | (32.578.619.618)         | (10.537.752.323)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        |             | (9.668.683.943)          | (91.326.312.214)        |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 103.646.568.668          | 60.678.013.001          |
| Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12        |             | 2.290.906.275            | (5.592.302.437)         |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14        |             | (1.332.557.956)          | (79.022.651)            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        |             | (1.340.807.192)          | (6.474.220.843)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> |             | <b>73.040.197.915</b>    | <b>(43.106.787.686)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                     |           |             |                          |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21        |             | (171.155.280.145)        | (101.651.525.022)       |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 22        |             | 106.481.481              | 227.272.727             |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24        |             | -                        | 13.000.000.000          |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                                | 27        |             | 40.542.290               | 478.806.038             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> |             | <b>(171.008.256.374)</b> | <b>(87.945.446.257)</b> |

| Chỉ tiêu                                                    | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022               | Năm 2021               |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>               |           |             |                        |                        |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |             | 140.785.816.000        | -                      |
| Tiền thu từ đi vay                                          | 33        |             | 121.326.318.914        | 131.501.976.300        |
| Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        |             | (157.527.543.890)      | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>         | <b>40</b> |             | <b>104.584.591.024</b> | <b>131.501.976.300</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                      | <b>50</b> |             | <b>6.616.532.565</b>   | <b>449.742.357</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                     | <b>60</b> | <b>4</b>    | <b>720.497.037</b>     | <b>270.754.680</b>     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                    | <b>70</b> | <b>4</b>    | <b>7.337.029.602</b>   | <b>720.497.037</b>     |

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

# 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 31/12/2022 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 31/12/2022 là 35 người (tại ngày 31/12/2021 là 37 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 31/12/2021 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### 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.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

## 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 và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá.

#### 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 sổ 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 sổ 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 năm 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 sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu 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 31/12/2022, 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 ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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.



## 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 cố 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 tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, 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 kỳ kế toán. 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.

#### 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 phần 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 cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

##### 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.

#### 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.

## 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 chỉ 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.

#### Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

|                                 | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND  |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền mặt                        | 86.267.260           | 356.492.456        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 7.250.762.342        | 364.004.581        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>7.337.029.602</b> | <b>720.497.037</b> |

### 5. Các khoản đầu tư tài chính

|                                 | 31/12/2022            |                        |             | 1/1/2022              |                        |             |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------|
|                                 | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | GTHL<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | GHTL<br>VND |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>   | <b>10.000.000.000</b> | <b>(3.674.638.990)</b> | <b>(*)</b>  | <b>10.000.000.000</b> | <b>(2.944.799.246)</b> | <b>(*)</b>  |
| CTCP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 10.000.000.000        | (3.674.638.990)        | (*)         | 10.000.000.000        | (2.944.799.246)        | (*)         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>10.000.000.000</b> | <b>(3.674.638.990)</b> | <b>(*)</b>  | <b>10.000.000.000</b> | <b>(2.944.799.246)</b> | <b>(*)</b>  |

(\*) Tại thời điểm 31/12/2022, 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 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 31/12/2022 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 liên quan đến vận tải |

### 6. Phải thu của khách hàng

|                                                 | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |              |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------|
|                                                 | Giá trị VND           | Dự phòng VND           | Giá trị VND           | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>67.969.410.001</b> | <b>(2.100.062.607)</b> | <b>57.200.157.410</b> | <b>-</b>     |
| Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thị xã Duy Tiên        | 46.005.423.000        | -                      | 30.445.592.000        | -            |
| Công ty CP ĐTPT HT KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | -                     | -                      | 17.709.617.400        | -            |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt          | 12.618.966.000        | -                      | -                     | -            |
| Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam           | 6.653.365.803         | (1.755.735.101)        | 6.622.243.001         | -            |
| Khách hàng khác                                 | 2.691.655.198         | (344.327.506)          | 2.422.705.009         | -            |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>     |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>67.969.410.001</b> | <b>(2.100.062.607)</b> | <b>57.200.157.410</b> | <b>-</b>     |

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

### 7. Trả trước cho người bán

|                                                                             | 31/12/2022            |              | 01/01/2022           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|
|                                                                             | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND          | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                             | <b>13.500.521.58</b>  |              | <b>3.635.507.400</b> | <b>-</b>     |
| Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long                         | 4.200.000.000         | -            | -                    | -            |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát                             | 2.983.260.000         | -            | -                    | -            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Licogi                                               | 405.000.000           | -            | -                    | -            |
| Trung tâm Tư vấn Phát triển Công nghiệp và Tiết kiệm Năng lượng tỉnh Hà Nam | -                     | -            | 555.504.000          | -            |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây lắp Thành Đạt                           | -                     | -            | 800.000.000          | -            |
| Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng                                           | 3.520.668.104         | -            | 1.200.000.000        | -            |
| Khách hàng khác                                                             | 2.391.593.480         | -            | -                    | -            |
| <b>Dài hạn</b>                                                              | <b>-</b>              | <b>-</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>     |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>13.500.521.584</b> | <b>-</b>     | <b>3.635.507.400</b> |              |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 8. Phải thu khác

|                 | 31/12/2022         |              | 01/01/2022  |              |
|-----------------|--------------------|--------------|-------------|--------------|
|                 | Giá trị VND        | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| <b>Ngắn hạn</b> | <b>416.477.014</b> | -            | -           | -            |
| Ký cược, ký quỹ | 316.028.000        | -            | -           | -            |
| Phải thu khác   | 100.449.014        | -            | -           | -            |
| <b>Dài hạn</b>  | -                  | -            | -           | -            |
| <b>Cộng</b>     | <b>416.477.014</b> | -            | -           | -            |

### 9. Hàng tồn kho

|                                     | 31/12/2022             |              | 01/01/2022            |              |
|-------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|                                     | Giá gốc VND            | Dự phòng VND | Giá gốc VND           | Dự phòng VND |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 1.257.864.546          | -            | 998.873.794           | -            |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 110.889.615.531        | -            | 21.223.842.903        | -            |
| <b>Cộng</b>                         | <b>112.147.480.077</b> | -            | <b>22.222.716.697</b> | -            |

### 10. Chi phí trả trước

|                                    | 31/12/2022 VND       | 01/01/2022 VND       |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>7.274.731</b>     | <b>33.943.109</b>    |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng         | -                    | 33.943.109           |
| Các khoản khác                     | 7.274.731            | -                    |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>3.620.415.188</b> | <b>5.884.653.085</b> |
| Công cụ dụng cụ phân bổ            | 442.951.569          | 596.434.480          |
| Chi phí sửa chữa Văn phòng Công ty | 3.177.463.619        | 5.282.856.061        |
| Các khoản khác                     | -                    | 5.362.544            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.627.689.919</b> | <b>5.918.596.194</b> |

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                                                                                                                                                                 | 31/12/2022 VND         | 01/01/2022 VND         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên                                                                                      | 38.799.087.672         | 37.364.389.626         |
| Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc                                                               | 162.313.616.920        | 117.821.523.003        |
| Dự án Khu dân cư Mọc Bắc                                                                                                                                        | -                      | 78.452.675.423         |
| Dự án Khách sạn Hòa Mạc                                                                                                                                         | 155.464.514.859        | 67.968.862.764         |
| 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 | 24.160.092.433         | 6.848.759.943          |
| Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)                                                                                                                            | 4.471.909.645          | 4.216.730.500          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                     | <b>385.209.221.529</b> | <b>312.672.941.259</b> |

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 155.464.514.859 VND (Dự án khách sạn Hòa Mạc).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

12. 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           |                        |                  |                                 |                           |                  |
| 01/01/2022           | 88.241.230.142         | 24.428.036.068   | 17.060.271.514                  | 1.240.454.545             | 130.969.992.269  |
| Mua trong năm        | -                      | -                | -                               | 60.363.636                | 60.363.636       |
| Thanh lý, nhượng bán | -                      | (954.545.455)    | -                               | -                         | (954.545.455)    |
| 31/12/2022           | 88.241.230.142         | 23.473.490.613   | 17.060.271.514                  | 1.300.818.181             | 130.075.810.450  |
| HAO MÒN LŨY KẾ       |                        |                  |                                 |                           |                  |
| 01/01/2022           | (25.629.790.773)       | (9.865.778.745)  | (14.809.951.177)                | (180.742.424)             | (50.486.263.119) |
| Khấu hao trong năm   | (3.373.374.540)        | (2.166.606.934)  | (653.509.806)                   | (229.252.854)             | (6.422.744.134)  |
| Thanh lý, nhượng bán | -                      | 893.716.070      | -                               | -                         | 893.716.070      |
| 31/12/2022           | (29.003.165.313)       | (11.138.669.609) | (15.463.460.983)                | (409.995.278)             | (56.015.291.183) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI      |                        |                  |                                 |                           |                  |
| 01/01/2022           | 62.611.439.369         | 14.562.257.323   | 2.250.320.337                   | 1.059.712.121             | 80.483.729.150   |
| 31/12/2022           | 59.238.064.829         | 12.334.821.004   | 1.596.810.531                   | 890.822.903               | 74.060.519.267   |

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 17.615.654.672 VND, tại ngày 01/01/2022 là 14.378.981.035 VND.

Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2022 là 12.332.360.327 VND.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 13. Phải trả người bán

|                                              | 31/12/2022            |                           | 01/01/2022            |                           |
|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                              | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>45.724.131.355</b> | <b>45.724.131.355</b>     | <b>60.054.973.071</b> | <b>60.054.973.071</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng 818               | 489.963.000           | 489.963.000               | 6.489.963.000         | 6.489.963.000             |
| Công ty TNHH Vận tải và TM DV An Phát        | -                     | -                         | 6.937.844.650         | 6.937.844.650             |
| Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh    | 3.896.792.437         | 3.896.792.437             | 2.325.072.999         | 2.325.072.999             |
| Công ty TNHH Thanh Tuyển                     | 647.759.333           | 647.759.333               | 21.324.233.600        | 21.324.233.600            |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát | 4.671.790.050         | 4.671.790.050             | 1.494.244.250         | 1.494.244.250             |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt       | 7.499.554.440         | 7.499.554.440             | 1.502.020.000         | 1.502.020.000             |
| Khác hàng khác                               | 28.518.272.095        | 28.518.272.095            | 19.981.594.572        | 19.981.594.572            |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>              | <b>-</b>                  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>45.724.131.355</b> | <b>45.724.131.355</b>     | <b>60.054.973.071</b> | <b>60.054.973.071</b>     |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                                   | 01/01/2022<br>VND | Số phải nộp trong năm<br>VND | Số đã thực nộp trong năm<br>VND | 31/12/2022<br>VND  |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b> |                   |                              |                                 |                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | 8.824.755         | 544.963.145                  | 553.787.900                     | -                  |
| Thuế thu nhập cá nhân             | 3.600.000         | 7.200.000                    | 10.800.000                      | -                  |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất       | -                 | 171.387.378                  | 171.387.378                     | -                  |
| Các loại thuế khác                | -                 | 3.000.000                    | 3.000.000                       | -                  |
| <b>Cộng</b>                       | <b>12.424.755</b> | <b>726.550.523</b>           | <b>738.975.278</b>              | <b>-</b>           |
| <b>Thuế và các khoản phải thu</b> |                   |                              |                                 |                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp        | -                 | -                            | 787.019.292                     | 787.019.292        |
| Thuế thu nhập cá nhân             | -                 | -                            | 1.011.538                       | 1.011.538          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>-</b>          | <b>-</b>                     | <b>788.030.830</b>              | <b>788.030.830</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 15. Vay và nợ thuê tài chính

|                                                                                               | 31/12/2022            |                           | Trong năm              |                        | 01/01/2022             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                                               | Giá trị VND           | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng VND               | Giảm VND               | Giá trị VND            | Số có khả năng trả nợ VND |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                           | <b>65.000.000.000</b> | <b>65.000.000.000</b>     | <b>89.887.086.090</b>  | <b>127.012.653.290</b> | <b>102.125.567.200</b> | <b>102.125.567.200</b>    |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam                                       | -                     | -                         | 17.898.997.000         | 52.595.773.000         | 34.696.776.000         | 34.696.776.000            |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1) | 20.000.000.000        | 20.000.000.000            | 39.988.089.090         | 39.995.915.190         | 20.007.826.100         | 20.007.826.100            |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn (2)                                                                      | 25.000.000.000        | 25.000.000.000            | -                      | 10.000.000.000         | 35.000.000.000         | 35.000.000.000            |
| Vay cá nhân (3)                                                                               | 20.000.000.000        | 20.000.000.000            | 32.000.000.000         | 12.000.000.000         | -                      | -                         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                                                | <b>-</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>               | <b>12.420.965.100</b>  | <b>12.420.965.100</b>  | <b>12.420.965.100</b>     |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam     | -                     | -                         | -                      | 12.420.965.100         | 12.420.965.100         | 12.420.965.100            |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                            | <b>30.300.751.324</b> | <b>30.300.751.324</b>     | <b>31.439.232.824</b>  | <b>30.514.890.600</b>  | <b>29.376.409.100</b>  | <b>29.376.409.100</b>     |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam     | -                     | -                         | 1.138.481.500          | 30.514.890.600         | 29.376.409.100         | 29.376.409.100            |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (4)                                   | 21.107.721.124        | 21.107.721.124            | 21.107.721.124         | -                      | -                      | -                         |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (5)                                    | 9.193.030.200         | 9.193.030.200             | 9.193.030.200          | -                      | -                      | -                         |
| <b>Cộng</b>                                                                                   | <b>95.300.751.324</b> | <b>95.300.751.324</b>     | <b>121.326.318.914</b> | <b>157.527.543.890</b> | <b>131.501.976.300</b> | <b>131.501.976.300</b>    |

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 15. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp)

#### Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2022:

(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-LDS-2021-01724 ngày 19/11/2021; Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất vay 8%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2021-2022; Vay vốn lưu động để thi công các dự án công trình xây dựng. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất số BB 229926, Thửa đất số: 91, tờ bản đồ số: 6; Quyền sử dụng đất số BB 229270; Thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: PL27; các tài sản gắn liền trên các thửa đất trên và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 315826 do Sở Kế hoạch và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014.

(2) 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.

- 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.

(3) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay từ 1 - 5 tháng. Lãi suất từ 3 - 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

(4) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức số 439/21/HĐTL/HM/YI93 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 "Khối 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 2022 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: Khối 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".

(5) 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 9,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng Nhà hàng Ăn 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".

### 16. Chi phí phải trả

|                          | 31/12/2022<br>VND    | 01/01/2022<br>VND  |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>2.669.124.320</b> | <b>691.666.667</b> |
| Chi phí lãi vay phải trả | 2.669.124.320        | 691.666.667        |
| <b>Dài hạn</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>           |
| <b>Cộng</b>              | <b>2.669.124.320</b> | <b>691.666.667</b> |

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

### 17. Phải trả khác

|                          | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND     |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>95.500.000.000</b>  | <b>4.225.750</b>      |
| Nhận ký quỹ, ký cược (*) | 95.500.000.000         | -                     |
| Phải trả khác            | -                      | 4.225.750             |
| <b>Dài hạn</b>           | <b>30.774.529.600</b>  | <b>29.462.293.600</b> |
| Hợp tác kinh doanh (**)  | 30.774.529.600         | 29.462.293.600        |
| <b>Cộng</b>              | <b>126.274.529.600</b> | <b>29.466.519.350</b> |

(\*) 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.

(\*\*) Nhận tiền hợp đồng liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

|                            | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư vốn<br>cổ phần<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND       |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>01/01/2021</b>          | <b>241.449.650.000</b>              | <b>-</b>                       | <b>40.789.848.897</b>                       | <b>282.239.498.897</b> |
| Tăng vốn trong năm trước   | 39.715.850.000                      | -                              | -                                           | 39.715.850.000         |
| Lãi trong năm trước        | -                                   | -                              | 2.384.611.810                               | 2.384.611.810          |
| Phân phối lợi nhuận        | -                                   | -                              | (39.715.850.000)                            | (39.715.850.000)       |
| Giảm khác                  | -                                   | -                              | (166.000.000)                               | (166.000.000)          |
| <b>31/12/2021</b>          | <b>281.165.500.000</b>              | <b>-</b>                       | <b>3.292.610.707</b>                        | <b>284.458.110.707</b> |
| <b>01/01/2022</b>          | <b>281.165.500.000</b>              | <b>-</b>                       | <b>3.292.610.707</b>                        | <b>284.458.110.707</b> |
| Tăng vốn trong năm nay (*) | 140.579.700.000                     | 206.116.000                    | -                                           | 140.785.816.000        |
| Lãi trong năm nay          | -                                   | -                              | 1.872.404.160                               | 1.872.404.160          |
| <b>31/12/2022</b>          | <b>421.745.200.000</b>              | <b>206.116.000</b>             | <b>5.165.014.867</b>                        | <b>427.116.330.867</b> |

(\*) Tăng vốn theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/2021/NHA/NQ- ĐHĐCĐ ngày 12/04/2021 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu 14.058.275 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền 2:1 cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 1 cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập.

Mục đích của đợt tăng vốn là bổ sung vốn cho dự án Khách sạn Hòa Mạc số tiền: 85.582.750.000 đồng; bổ sung vốn đầu tư cho dự án Dân cư Mộc Bắc số tiền 40.000.000.000 đồng; bổ sung vốn đầu tư cho dự án BT Hòa Mạc số tiền 15.000.000.000 đồng.

Số cổ phiếu các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết sẽ được Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác với giá thực hiện không thấp hơn mệnh giá, số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 355/GCN-UBCK ngày 31/12/2021, số lượng cổ phiếu được chào bán là 14.058.275 cổ phiếu.

Kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng số 1035/UBCK QLKD ngày 17/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tổng số cổ phiếu đã chào bán ra công chúng là 14.057.970 cổ phiếu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 18. Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

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

|                                  | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                 |                 |
| Vốn góp đầu năm                  | 281.165.500.000 | 241.449.650.000 |
| Vốn góp tăng trong năm           | 140.579.700.000 | 39.715.850.000  |
| Vốn góp giảm trong năm           | -               | -               |
| Vốn góp cuối năm                 | 421.745.200.000 | 281.165.500.000 |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | -               | -               |

### Cổ phiếu

|                                               | 31/12/2022<br>CP  | 01/01/2022<br>CP  |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | <b>42.174.520</b> | <b>28.116.550</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>42.174.520</b> | <b>28.116.550</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 42.174.520        | 28.116.550        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Cổ phiếu phổ thông                            | -                 | -                 |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>42.174.520</b> | <b>28.116.550</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 42.174.520        | 28.116.550        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| Mệnh giá cổ phiếu                             | 10000             | 10000             |

### 19. Doanh thu

|                             | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>            | <b>108.276.033.433</b> | <b>122.477.632.406</b> |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 3.006.212.972          | 3.288.545.457          |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 105.269.820.461        | 119.189.086.949        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>108.276.033.433</b> | <b>122.477.632.406</b> |

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 31.1

### 20. Giá vốn hàng bán

|                                 | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND        |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.748.011.320         | 1.777.543.983          |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng  | 89.029.163.494        | 106.688.536.843        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>90.777.174.814</b> | <b>108.466.080.826</b> |

### 21. Doanh thu hoạt động tài chính

|                            | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 40.542.290        | 65.940.285        |
| <b>Cộng</b>                | <b>40.542.290</b> | <b>65.940.285</b> |

### 22. Chi phí tài chính

|                                                               | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí lãi vay                                             | 1.566.503.956        | 79.022.651           |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 729.839.744          | 1.183.667.638        |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>2.296.343.700</b> | <b>1.262.690.289</b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND      |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 4.391.211.730         | 3.721.951.155        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 70.212.287            | 8.355.000            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 198.716.678           | 60.816.123           |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định | 853.882.422           | 1.720.000.537        |
| Thuế, phí và lệ phí              | 174.387.378           | 250.479.501          |
| Chi phí dự phòng                 | 2.100.062.607         | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.788.095.777         | 2.282.881.058        |
| Chi phí bằng tiền khác           | 2.218.150.422         | 1.688.327.169        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>12.794.719.301</b> | <b>9.732.810.543</b> |

### 24. Thu nhập khác

|                           | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 45.652.096        | -                 |
| Các khoản khác            | -                 | 13.714.856        |
| <b>Cộng</b>               | <b>45.652.096</b> | <b>13.714.856</b> |

### 25. Chi phí khác

|                                               | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND    |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý TSCĐ | -                 | 12.934.801         |
| Các khoản bị phạt                             | 73.387.297        | 101.651.396        |
| Các khoản chi phí khác                        | 3.235.402         | 25.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>76.622.699</b> | <b>139.586.197</b> |

### 26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                                                                             | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                           | 2.417.367.305        | 2.956.119.692        |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ                                                                       | 87.291.871           | 592.279.464          |
| Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp                                                    | -                    | -                    |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>                                                                    | <b>2.504.659.176</b> | <b>3.548.399.156</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                              | 20%                  | 20%                  |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>                                                                          | <b>500.931.835</b>   | <b>709.679.831</b>   |
| Chi phí thuế TNDN được giảm                                                                                 | -                    | (212.903.949)        |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | 44.031.310           | 74.732.000           |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                    | <b>544.963.145</b>   | <b>571.507.882</b>   |

### 27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|                                                                       | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 1.872.404.160   | 2.384.611.810   |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)      | 37.365.632      | 28.116.550      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                              | <b>50</b>       | <b>85</b>       |

### 28. 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)

### 29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                           | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu   | 65.813.020.592         | 116.357.465.367        |
| Chi phí nhân công         | 14.513.933.247         | 3.721.951.155          |
| Khấu hao tài sản cố định  | 5.295.812.455          | 6.059.005.284          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 22.969.853.218         | 53.309.190.349         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 4.610.276.807          | 29.041.165.642         |
| <b>Cộng</b>               | <b>113.202.896.319</b> | <b>208.488.777.797</b> |

### 30. 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 lắp chiếm trên 97% tổng doanh thu. Hoạt động của Công ty diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam và các dự án Bất động sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa hoàn thành. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận cho Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và nhận thấy thông tin bộ phận là không trọng yếu cho người sử dụng báo cáo tài chính.

### 31. 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.<br>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. |

#### Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

| Bên liên quan                                                                 | Nội dung nghiệp vụ         | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | Doanh thu xây lắp          | 5.814.979.949   | 31.619.847.272  |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Thế chấp vay vốn Ngân hàng | -               | 38.881.906.586  |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Vay                        | -               | 35.000.000.000  |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Trả gốc vay                | 10.000.000.000  | -               |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Lãi vay phải trả           | 1.696.027.396   | 691.666.667     |

#### Số dư với các bên liên quan

| Bên liên quan                                                                 | Nội dung nghiệp vụ  | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | Phải thu khách hàng | -               | 17.709.617.400  |
| Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam                                         | Phải thu khách hàng | 6.653.365.803   | 6.622.243.001   |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Vay ngắn hạn        | 25.000.000.000  | 35.000.000.000  |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                                          | Chi phí phải trả    | 2.387.694.063   | 691.666.667     |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

### 31. 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 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị</b> |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Minh Hoàn                                 | Chủ tịch                                       | 203.640.000          | 203.640.000          |
| Ông Nguyễn Văn Hùng                                  | Thành viên                                     | 129.584.000          | 129.252.000          |
| Ông Cù Đức Ngọc                                      | Thành viên                                     | 124.943.000          | 123.997.000          |
| Ông Đặng Văn Lành                                    | Thành viên độc lập                             | 24.000.000           | 24.000.000           |
| <b>Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát</b>     |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa                                 | Trưởng Ban (bổ nhiệm ngày 19/4/2021)           | 112.943.000          | 73.153.000           |
| Ông Trần Thế Kiên                                    | Thành viên (bổ nhiệm ngày 12/4/2021)           | 53.921.000           | 71.618.150           |
| Ông Vũ Văn Đồng                                      | Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)         | -                    | 39.074.500           |
| Ông Mai Thanh Trọng                                  | Thành viên (miễn nhiệm ngày 12/4/2021)         | -                    | 41.527.000           |
| Bà Đặng Thị Thu Phương                               | Thành viên độc lập                             | 12.000.000           | 12.000.000           |
| <b>Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát</b>     |                                                |                      |                      |
| Ông Nguyễn Đức Long                                  | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)       | 34.421.000           | -                    |
| Ông Nguyễn Hồng Thái                                 | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)     | 130.175.000          | 149.208.000          |
| Ông Nguyễn Hoàng Đạo                                 | Phó Tổng Giám đốc                              | 105.584.000          | 78.939.000           |
| Ông Nguyễn Đức Long                                  | Phó Tổng Giám đốc                              | 68.511.000           | 49.736.200           |
| Ông Nguyễn Đức Kiên                                  | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/10/2021)   | 102.932.000          | 23.461.000           |
| Ông Phạm Ngọc Duyến                                  | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23/09/2021) | -                    | 106.574.000          |
| <b>Cộng</b>                                          |                                                | <b>1.102.654.000</b> | <b>1.126.179.850</b> |

### Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội.

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Long