

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2012

Công ty
Cổ phần
Phát triển
Đô thị
Nam Hà Nội



MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	02
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	04
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi.....	04
2. Lĩnh vực kinh doanh.....	05
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật	06
4. Các công ty liên kết	07
5. Tóm tắt tình hình tài chính	08
6. Định hướng phát triển.....	08
III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	10
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	10
2. Báo cáo của Ban Giám đốc.....	11
3. Quản trị doanh nghiệp	13
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	17
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	20
1. Cơ cấu tổ chức Công ty	20
2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành	20
3. Cơ cấu lao động	22
4. Chính sách đối với người lao động.....	22
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	25
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2011	27
1. Bảng cân đối kế toán.....	27
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	29
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	30

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (CTCP Nam Hà Nội), tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Có thể nói, nền kinh tế Việt Nam vừa trải qua năm 2012 đầy biến động và đây cũng là giai đoạn khó khăn nhất trong hơn một thập kỷ qua, với tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,03% - mức tăng trưởng thấp nhất trong 13 năm trở lại đây. Bức tranh toàn cảnh kinh tế nước nhà năm qua hiện lên với tình trạng sản xuất kinh doanh nội địa ngưng trệ, tồn kho hàng hóa lớn; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; hệ thống ngân hàng suy yếu; thị trường BĐS đóng băng và hàng loạt doanh nghiệp phá sản...

Là một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (BDS), CTCP Nam Hà Nội cũng đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thử thách. Tuy nhiên, với chiến lược kinh doanh đúng đắn cùng sự nỗ lực và quyết tâm cao độ của tập thể Ban Lãnh đạo và CBNV, cũng như thừa hưởng nền tảng kinh nghiệm và bản lĩnh của công ty mẹ - Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Tập đoàn Vingroup), thương hiệu BĐS hàng đầu Việt Nam, CTCP Nam Hà Nội đang nỗ lực vượt qua khủng hoảng và tiếp tục có những bước phát triển đáng ghi nhận.

Trước tiên, đó chính là việc dự án Times City đang được triển khai đúng tiến độ với tiêu chí hiệu quả và chất lượng luôn được đặt lên hàng đầu. Trong giai đoạn thị trường BĐS đặc biệt khó khăn như hiện nay, đây chính là một thành công lớn, chứng minh cho nội lực, uy tín của CTCP Nam Hà Nội nói riêng và Tập đoàn Vingroup nói chung.

Bên cạnh đó, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec sau một năm đi vào hoạt động cũng đã trở thành một thương hiệu quen thuộc với hàng chục ngàn lượt bệnh nhân đến khám chữa bệnh và trở thành địa chỉ y tế tin cậy của người dân trong nước và người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam. Các chuyên khoa thế mạnh của Vinmec như Tim mạch, Sản phụ khoa, Nhi, Chấn thương chỉnh hình... đã được giới chuyên môn công nhận và đánh giá cao. Như vậy, dù còn non trẻ nhưng những thành công bước đầu của Vinmec thật sự rất đáng tự hào, góp phần không nhỏ vào những thành tựu chung của CTCP Nam Hà Nội.

Những thành quả trên đã khẳng định đường lối phát triển kinh doanh đúng đắn mà Công ty lựa chọn ngay từ ngày đầu thành lập đúng theo tiêu chí **“Tốc độ - sáng tạo - chính xác và hiệu quả trong từng hành động”**.

Thưa Quý Cổ đông,

Kinh tế Việt Nam trong năm tới, theo đánh giá của nhiều chuyên gia, sẽ vẫn phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn và tồn tại của cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài từ đầu thập niên tới nay. Tuy nhiên, với kinh nghiệm và nội lực vững mạnh, tập thể Ban Lãnh đạo và CBNV CTCP Nam Hà Nội sẽ chung tay quyết tâm vượt qua mọi khó khăn, thử thách để đạt được mục tiêu là đưa dự án Times City vào hoạt động đúng thời hạn cam kết. Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ tập trung đẩy mạnh hiệu quả hoạt động của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec để Vinmec không chỉ được công nhận là thương hiệu y tế uy tín tại Việt Nam mà còn là thương hiệu y tế Việt Nam được giới chuyên môn quốc tế công nhận.

HĐQT Công ty tin tưởng sâu sắc rằng, với kế hoạch kinh doanh đã được nghiên cứu kỹ lưỡng cùng ý chí quyết tâm và nỗ lực hết mình của Ban Lãnh đạo cùng toàn thể các cán bộ nhân viên, CTCP Nam Hà Nội sẽ tiếp tục vượt qua mọi khó khăn thử thách và gặt hái thêm nhiều thành công mới!

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý Cổ đông vì sự tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian qua. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành và ủng hộ của Quý vị để cùng gặt hái thành công cho năm 2013.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Vũ Đức Thế

II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

1. Tổng quan, tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

Tổng quan

Đầu năm 2008, CTCP Nam Hà Nội (tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị BIDV - PP) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu với vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng, trụ sở của Công ty đặt tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội. Ngày 02/03/2009, Công ty chính thức đổi tên thành CTCP Nam Hà Nội và chuyển về 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội. Vốn điều lệ của Công ty tới thời điểm này là 2.000.000.000.000 (hai nghìn tỷ) đồng. Hiện nay, trụ sở Công ty chính thức đặt tại 458 Minh Khai, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Tên giao dịch tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng của công ty là Hanoi Southern City Development Joint Stock Company và HANOI CITY JSC.

CTCP Nam Hà Nội có công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - được biết đến là doanh nghiệp kinh doanh BĐS hàng đầu ở Việt Nam. Tập đoàn Vingroup sở hữu 88,47% vốn điều lệ tại CTCP Nam Hà Nội tại thời điểm 31/12/2012, trong đó 53% là sở hữu trực tiếp và 35,47% là sở hữu gián tiếp thông qua một công ty con khác.

UBCKNN đã ký quyết định công nhận CTCP Nam Hà Nội là Công ty đại chúng theo văn bản số 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Ngày 2/11/2011 Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD và cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) với mã giao dịch là NHN.

Công ty được thành lập để xây dựng dự án khu đô thị cao cấp Times City trên khu đất của Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Dệt 8.3 tại số 458 phố Minh Khai và khu đất của Tổng Công ty CP Dệt May Hà Nội tại số 25 ngõ 13 phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội với tổng diện tích hơn 36 hecta.

Mục tiêu của CTCP Nam Hà Nội là trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản tại Việt Nam, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư, phát triển các dự án mới.

Tầm nhìn

Là thành viên của Tập đoàn Vingroup, CTCP Nam Hà Nội phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh BĐS làm trọng tâm chiến lược và mong muốn tạo thêm một thương hiệu Việt mang đẳng cấp quốc tế.

Sứ mệnh

Đối với cổ đông: Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững cho cổ đông.

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm – dịch vụ bất động sản cao cấp với chất lượng quốc tế, mang tính độc đáo và sáng tạo cao nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng và thị hiếu của thị trường.

Đối với nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

Đối với xã hội: Hải hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng và xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm;

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng;

Đề cao tính tốc độ, hiệu quả trong công việc;

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo;

Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng;

Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng sự trung thành;

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật;

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

(Cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 16 ngày 17/01/2013)

- Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; Xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc;
- Chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Sản xuất và kinh doanh năng lượng;
- Khai thác khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất);
- Bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ dụng cụ y tế trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn dụng cụ y tế;
- Đại lý bán buôn vacxin, sinh phẩm y tế;
- Nhà thuốc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ);
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao).
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi;
- Kinh doanh xoa bóp (massage, tắm quất);
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động chiếu phim;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại; và
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn.

3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ngày 06/03/2008: CTCP Nam Hà Nội (tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu với vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng, trụ sở của Công ty đặt tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội.

Ngày 02/03/2009: Công ty chính thức đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Trong năm 2009, CTCP Nam Hà Nội chuyển trụ sở về tòa nhà Vincom Center Bà Triệu, số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 05/8/2010: Công ty được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 với vốn điều lệ là 2.000 tỷ đồng. Đến nay, trụ sở Công ty chính thức đặt tại 458 Minh Khai - Hà Nội.

Tháng 1/2011: Khởi công khu đô thị Times City. Sau một thời gian chuẩn bị, tháng 1/2011, khu đô thị Times City đã chính thức được khởi công. Được thiết kế và quy hoạch theo mô hình kiến trúc tiêu biểu của Quốc đảo Singapore, Times City - Thành phố của thời đại mới là một không gian sống lý tưởng, nơi kết hợp hài hòa những nét đặc sắc của phong cách Á - Âu với các công trình hiện đại, tiện nghi khép kín trên diện tích hơn 36 ha.

Ngày 17/10/2011: số lượng cổ đông của Công ty chính thức tăng lên 107 cổ đông, Công ty đã đủ điều kiện để trở thành Công ty đại chúng. UBCKNN đã xác nhận CTCP Nam Hà Nội là Công ty đại chúng theo văn bản số 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD.

Ngày 07/01/2012: Khánh thành Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec chỉ sau 10 tháng 8 ngày thi công. Nằm trong tổ hợp Khu đô thị phức hợp hiện đại Times City, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec được xây dựng theo mô hình Hospital Facilities (Bệnh viện - Khách sạn) tiêu chuẩn quốc tế, là nơi kết hợp đầy đủ các yếu tố bao gồm cơ sở vật chất hiện đại với kiến trúc sang trọng, đầy đủ tiện nghi cùng trang thiết bị tiêu chuẩn quốc tế và dịch vụ hoàn hảo.

Tháng 8/2012: Phát hành thành công Trái phiếu doanh nghiệp trị giá 2.000 tỷ đồng

Đợt 1: phát hành ngày 28/8/2012 và đáo hạn ngày 28/2/2017

Đợt 2: phát hành ngày 18/10/2012 và đáo hạn ngày 18/4/2016

Khối lượng phát hành mỗi đợt: 1000 tỷ đồng

Kỳ hạn trái phiếu đợt 1: 4 năm 6 tháng, đợt 2: 3 năm 6 tháng.

Lãi suất: Trái phiếu có lãi suất cố định Kỳ tính lãi đầu tiên (03 tháng đầu) là 16,5%/năm. Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi, 03 tháng điều chỉnh một lần.

Mục đích phát hành: Huy động nguồn vốn cho việc xây dựng Cụm công trình Tổ hợp Trung tâm thương mại (TTTM), Y tế, Giáo dục và Căn hộ Times City.

Tháng 12/2012: Thành lập Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec (Vinmec) để tách riêng hoạt động của Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec sang một pháp nhân riêng. Vinmec có vốn điều lệ 1.200 tỷ đồng, trong đó NHN góp 1.188 tỷ đồng, tương ứng với 118,8 triệu cổ phần phổ thông, chiếm 99% vốn điều lệ Vinmec.

Tăng vốn mở rộng đầu tư và phát triển: Từ khi thành lập đến nay CTCP Nam Hà Nội đã trải qua những lần tăng vốn như sau:

- Ngày 26/06/2009, CTCP Nam Hà Nội được Phòng Đăng ký kinh doanh chấp thuận điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng. Đợt phát hành tăng vốn này được thực hiện căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/09/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 24/06/2009.
- Ngày 05/08/2010, CTCP Nam Hà Nội được Phòng Đăng ký kinh doanh chấp thuận điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng. Đợt phát hành tăng vốn này được thực hiện căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2010/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 04/08/2010.
- Ngày 31/07/2011, Công ty TNHH Tài chính & Kiểm toán Việt Nam (AC Vietnam) đã xác nhận số vốn điều lệ thực góp đến ngày 31/07/2011 của CTCP Nam Hà Nội là 2.000 tỷ đồng.

4. Công ty mẹ, Công ty thành viên tại thời điểm ngày 31/12/2012

Công ty mẹ: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Tập đoàn Vingroup”)

- Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 7.004.620.550.000.000 đồng (tại 31/12/2012)¹
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ là 88,47% vốn điều lệ CTCP Nam Hà Nội, trong đó 53% là sở hữu trực tiếp và 35,47% là sở hữu gián tiếp thông qua một công ty con khác.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đã góp toàn bộ số vốn sở hữu trực tiếp tương đương 1.060.000.000.000 đồng cho CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Đến nay, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

Công ty con: Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec

Địa chỉ: Số 458 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 đồng

¹ Vốn điều lệ của Tập đoàn Vingroup tại 31/3/2013 là 9.281.450.480.000 đồng.

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 1.188.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99% Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.

5. Tóm tắt tình hình tài chính

Số liệu tài chính năm 2011, 2012:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	2012	2011
Doanh thu thuần	154.277.949	-
Doanh thu tài chính	332.181.173	62.929.011
Lợi nhuận hoạt động	85.966.878	27.661.991
Lợi nhuận trước thuế	101.588.638	28.209.976
Lợi nhuận sau thuế	81.956.438	18.471.573
Tài sản ngắn hạn	9.055.078.029	4.505.107.753
Tài sản dài hạn	2.962.827.055	2.414.510.776
Tổng tài sản	12.017.905.084	6.919.618.529
Nợ phải trả	9.912.809.145	4.896.479.029
Vốn chủ sở hữu	2.105.095.939	2.023.139.500
Chỉ số tài chính		
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	55,72	-
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	53,12	-
Nợ phải trả (không bao gồm ứng trước của khách hàng mua căn hộ)/Vốn chủ SH (%)	49,89	119,46
LN sau thuế/Vốn chủ SH (%)	3,89	0,91

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011 và năm 2012

Trong 2 năm 2011, 2012, Công ty chưa ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của dự án Times City do dự án vẫn đang trong giai đoạn thi công xây dựng và chưa bàn giao được nhà cho khách hàng.

Trong năm 2013, Công ty sẽ tiến hành bàn giao nhà theo tiến độ đã cam kết và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận tương ứng.

6. Định hướng phát triển của Công ty

Trong vài năm tới, Công ty sẽ tập trung nguồn lực vào việc đầu tư kinh doanh bất động sản. Đặc biệt năm 2013, Công ty sẽ chủ yếu tập trung vào dự án khu đô thị cao cấp Times City mà Công ty đang triển khai và sẽ đi vào hoạt động vào cuối năm. Đây là dự án có tổng diện tích lên tới 360.367m², chia thành nhiều phân khu chức năng bao gồm: Hệ thống căn hộ cao cấp; TTTM cao cấp; Khu vui chơi giải trí khổng lồ; Khu ẩm thực phong phú, đa dạng; Thủy cung lớn nhất tại Hà Nội; Bệnh viện Đa khoa Quốc tế đẳng cấp 5 sao; Trường phổ thông, trường mầm non đạt chuẩn quốc tế; Chuỗi công viên cây xanh và hồ nước rộng trên 100.000m²... Times City hứa hẹn trở thành nhân tố quan trọng, đánh thức tiềm năng, góp phần thay đổi diện mạo vùng đất phía Nam Thủ đô và mang tới một không gian sống trẻ trung, hiện đại và hoàn hảo.

Bên cạnh đó, một nhiệm vụ quan trọng khác mà Công ty cũng sẽ phải chú trọng là đầu tư nâng cao hiệu quả hoạt động của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec bằng cách xây dựng thương hiệu Vinmec

không những là địa chỉ y tế tin cậy của người dân mà còn là điểm giao lưu, học hỏi và làm việc thực tế của giáo sư, bác sĩ, chuyên gia y tế trong và ngoài nước.

Cùng với sự đi vào hoạt động của khu đô thị Times City, Công ty sẽ chú trọng đặc biệt vào việc nâng cao chất lượng dịch vụ để mang tới cuộc sống chất lượng cho cư dân tại đây.

Tập thể lãnh đạo và CBNV CTCP Nam Hà Nội sẽ tiếp tục phát huy sức mạnh nội lực và những định hướng kinh doanh đúng đắn để Công ty ngày càng phát triển, nâng cao giá trị thương hiệu, hiệu quả kinh doanh nhằm bảo vệ và gia tăng lợi ích lâu dài của Cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT

Tổng quan tình hình kinh tế năm 2012

Cùng với thế giới, năm 2012 là một năm vô cùng khó khăn của nền kinh tế Việt Nam, từ những khó khăn kinh tế vĩ mô đến khó khăn của Doanh nghiệp và các hộ gia đình. Tốc độ tăng GDP năm 2012 là hơn 5,03% (thấp nhất trong 13 năm trở lại đây), chỉ cao hơn so với tốc độ tăng trưởng 4,77% năm 1999 nhưng lại thấp hơn cả tốc độ tăng 5,32% năm 2009.

Năm 2012 đã phải gánh chịu những hệ lụy bất ổn của nền kinh tế vĩ mô tích tụ trong nhiều năm gần đây. Nổi cộm nhất là tình hình lạm phát, nợ xấu - hàng tồn kho tăng cao, đặc biệt là hàng tồn kho BĐS; hệ thống ngân hàng rơi vào tình trạng khó khăn.

Trong suốt năm 2012, Việt Nam đã phải hạ thấp mục tiêu tăng trưởng kinh tế để ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thông qua những biện pháp nêu trong Nghị quyết số 11/2011/NQ-CP và nêu lại trong Nghị quyết số 01/2012/NQ-CP. Có thể nói, với việc kiên trì theo đuổi chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đồng thời tìm mọi cách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội, Việt Nam đã đạt tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) 5,03% - tuy thấp so với cùng kỳ năm ngoái nhưng vẫn là con số ấn tượng trong thời kỳ khủng hoảng toàn cầu.

Không nằm ngoài tình trạng chung của nền kinh tế, năm 2012 cũng là một năm kém lạc quan của lĩnh vực bất động sản. Tất cả các phân khúc đều giảm thanh khoản, trong đó, khó khăn nhất là thị trường chung cư. Tâm lý tiêu dùng chuyển từ đua nhau mua bất động sản chuyển sang chờ đợi và kỳ vọng thị trường giảm giá sâu. Rất nhiều dự án đã lâm vào tình trạng đình trệ hoặc chậm tiến độ, chỉ có ít chủ đầu tư đảm bảo được cam kết với khách hàng.

Ngược lại với thị trường BĐS, dịch vụ y tế cao cấp lại là một vấn đề được quan tâm lớn. Có thể nói, chưa bao giờ vấn đề quá tải bệnh viện lại trở nên bức xúc và được nói đến nhiều như hiện nay, “cung không đủ cầu”, dẫn đến việc hai, ba bệnh nhân phải nằm chung một giường, thậm chí phải nằm cả dưới đất... Trong khi đó, nhu cầu khám chữa bệnh của người dân ngày càng cao, đặc biệt là nhu cầu về khám chữa bệnh cao cấp. Thống kê cho thấy, hàng năm, người Việt chi khoảng 1 tỷ USD cho việc ra nước ngoài chữa bệnh... Lý do là các bệnh viện tại Việt Nam luôn trong tình trạng quá tải, không đủ khả năng đáp ứng nhu cầu dịch vụ y tế chất lượng cao. Dù về mặt chuyên môn, bác sỹ Việt Nam được đánh giá không thua kém nước ngoài nhưng việc thiếu cơ sở hạ tầng và các tiêu chuẩn quốc tế về y tế mà các nước khác đã có từ lâu là điều không thể phủ nhận.

Nhận thức được điều này, hầu hết bệnh viện lớn đều đầu tư hệ thống phòng bệnh chất lượng cao. Tuy nhiên, trang thiết bị chưa đồng bộ, chất lượng dịch vụ vẫn còn nhiều hạn chế lại trong quy mô hẹp nên “cung” dù cố gắng vẫn chưa thể thỏa mãn được “cầu” rất cao của người dân.

Chính vì vậy, việc Công ty tham gia vào lĩnh vực y tế và mang về Việt Nam mô hình bệnh viện - khách sạn đẳng cấp 5 sao được nhìn nhận như một nhân tố tích cực, có thể tạo nên bước đột phá trong việc thay đổi bức tranh khám chữa bệnh tại Việt Nam. Với mô hình bệnh viện - khách sạn, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec khắc phục được hai “điểm yếu” cơ bản của các bệnh viện trong nước so với với các bệnh viện nước ngoài là công nghệ và dịch vụ. Đó cũng chính là nguyên nhân mà Vinmec, dù mới chỉ đi vào hoạt động hơn 1 năm, đã được xã hội quan tâm và lượt bệnh nhân đến thăm khám ngày càng tăng, trong đó có không ít người nước ngoài đang sống tại Việt Nam.

Times City: Đẩy mạnh triển khai dự án, và phát triển hoạt động của bệnh viện

Năm 2012 tiếp tục là năm mà Công ty triển khai rầm rộ các hạng mục của dự án Times City. Hiện nay, hầu hết các tòa triển khai xây dựng trong giai đoạn 1 gần như đã hoàn thành xây thô và đang ráo riết hoàn

thiện để đảm bảo kịp tiến độ giao nhà theo đúng cam kết với khách hàng. Mặc dù thị trường BĐS năm 2012 rất khó khăn, nhưng nhờ chiến lược kinh doanh đúng đắn của Ban Lãnh đạo Công ty cùng với đội ngũ bán hàng hoạt động hiệu quả, Công ty đã bán thêm được hơn 600 căn hộ cho đối tác lớn, mang về nguồn thu lớn. Đặc biệt, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec sau một năm chính thức đi vào hoạt động cũng đã mang lại nguồn doanh thu đáng kể cho Công ty với tổng doanh thu năm 2012 đạt hơn 154 tỷ đồng.

Với việc khám và điều trị cho hơn 50.000 lượt khách hàng, phẫu thuật cho trên 1.300 ca, Vinmec đã bắt đầu phát huy nhanh chóng các giá trị cốt lõi đặc trưng của Vingroup để trở thành thương hiệu y tế chất lượng cao mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc hướng tới cộng đồng.

Năm 2013: Cơ hội và thách thức

Năm 2013 tiếp tục là một năm nhiều khó khăn. Tuy nhiên, trong bối cảnh nội địa và quốc tế đang cải thiện và những nỗ lực cải tổ gần đây của Việt Nam, nhiều tổ chức nghiên cứu tỏ ra khá lạc quan, năm 2013 sẽ tươi sáng hơn so với năm 2012.

CTCP Nam Hà Nội vẫn tiếp tục tập trung phát huy sức mạnh nội lực để chuẩn bị cho một tương lai phát triển vững chắc. Với tinh thần đó, năm 2013, bên cạnh nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục phát huy mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra đối với các dự án đang xây dựng, Công ty sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố và kiện toàn bộ máy Công ty để duy trì và thúc đẩy đà tăng trưởng.

Định hướng hoạt động trong năm 2013

2013 sẽ là một năm quan trọng đối với CTCP Nam Hà Nội khi đại dự án Times City bước vào giai đoạn hoàn thành. Công ty dự kiến sẽ bàn giao hàng ngàn căn hộ và đưa TTTM Vincom Mega Mall - Times City vào khai thác cuối năm. Với tinh thần đó, năm 2013, nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai đúng tiến độ đề ra, bàn giao căn hộ đúng hạn và đưa vào khai trương hạng mục TTTM tại dự án. Bên cạnh đó, Công ty sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, hoàn thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ y tế và bất động sản cao cấp.

Các mục tiêu cụ thể trong năm 2013:

- Hoàn thành, bàn giao căn hộ và đưa vào hoạt động đúng kế hoạch đại dự án Times City;
- Xây dựng và không ngừng nâng cao năng lực chuyên môn của bộ máy quản lý các tòa nhà, TTTM trong lĩnh vực BĐS; nâng cao năng lực chuyên môn và các kỹ năng dịch vụ chất lượng cao của đội ngũ y bác sỹ trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khỏe;
- Tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm;
- Mở rộng và triển khai đa dạng hóa các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể;
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011	Tăng trưởng
Tổng doanh thu (VNĐ)	512.673.976	83.152.127	516,55%
Lợi nhuận trước thuế	101.588.638	28.209.976	260,12%
Lợi nhuận sau thuế	81.956.438	18.471.573	343,69%

Tổng doanh thu năm 2012 đạt 512,7 tỷ đồng, tăng 429,5 tỷ đồng so với năm 2011, đạt tỷ lệ tăng trưởng 516,55 %. Các dự án mà Công ty đầu tư chủ yếu là lĩnh vực kinh doanh xây dựng nhà để bán và

kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ y tế cao cấp. Tuy nhiên, năm 2012 Công ty chưa tiến hành ghi nhận doanh thu liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản do việc triển khai dự án đang ở giai đoạn hoàn thiện, các khu căn hộ chưa được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Doanh thu năm 2012 của Công ty chủ yếu đến từ nguồn doanh thu hoạt động tài chính (332,2 tỷ đồng) do đã sử dụng nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi một cách hiệu quả, doanh thu kinh doanh dịch vụ y tế cao cấp 154,3 tỷ đồng và doanh thu khác (26,2 tỷ đồng).

Sau gần một năm đi vào hoạt động, doanh thu hoạt động trong năm 2012 của Vinmec đạt 154 tỷ đồng. Số lượt cung cấp dịch vụ y tế trong năm 2012 đạt 359.590 lượt, trong đó: 43.515 lượt khám bệnh; 4.374 lượt khám điều trị trong ngày; 308.037 lượt khám cận lâm sàng; 1.094 lượt phẫu thuật can thiệp và 2.570 lượt điều trị nội trú.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2012:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2011
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	24,65	34,89
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	75,35	65,11
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	82,48	70,76
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	17,52	29,24
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,43	0,41
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,36	0,92
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,68	0,27
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	53,12	-
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,89	0,91

Những tăng trưởng chủ yếu trong năm:

Tài sản:

Tổng tài sản năm 2012 của Công ty đạt 12.017,9 tỷ đồng, tăng 5.098,3 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 283,8 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 593,4 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 97,6 tỷ đồng
- Hàng tồn kho tăng 3.699,7 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 70,6 tỷ đồng
- Tài sản cố định tăng 463,6 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn khác tăng 84,3 tỷ

Nợ phải trả:

- Vay ngắn hạn năm 2011 giảm 439,7 tỷ đồng
- Phải trả người bán giảm 5,8 tỷ đồng
- Người mua trả tiền trước tăng 3,099,6 tỷ đồng
- Chi phí phải trả giảm 568,3 tỷ đồng

Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ trong năm 2012 không có biến động.

Chia cổ tức:

Trong năm 2012 Công ty chưa thực hiện chia cổ tức cho các cổ đông,

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

Tổng số thuế phải nộp cho ngân sách Nhà nước năm 2012 (gồm thuế VAT, thuế TNDN và các loại thuế khác) là 65,26 tỷ đồng. Trong năm 2012, tổng số tiền thuế và nộp Ngân sách nhà nước của Công ty là 120,16 tỷ đồng.

Phương hướng và kế hoạch kinh doanh năm 2013

Năm 2013 là một năm then chốt của đại dự án Times City, đánh dấu mốc son quan trọng của dự án: bắt đầu đưa vào vận hành khu Căn hộ và khu TTTM đẳng cấp Quốc tế tại khu vực phía Nam của Thủ đô.

Bên cạnh nguồn doanh thu ổn định và hứa hẹn tăng trưởng của lĩnh vực dịch vụ y tế, hoạt động kinh doanh sẽ có tăng trưởng mạnh trong năm 2013. Công ty dự kiến sẽ bắt đầu bàn giao các căn hộ cho người mua và ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013. TTTM Vincom Mega Mall - Times City dự kiến sẽ khai trương vào 24/12/2013.

Bên cạnh tiềm lực tài chính mạnh, các cổ đông và đối tác của CTCP Nam Hà Nội là những nhà đầu tư có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh địa ốc, đầu tư bất động sản, đã từng thực hiện thành công nhiều dự án lớn trong những năm qua. Năm 2013 Công ty CP Phát triển đô thị Nam Hà Nội sẽ huy động toàn bộ nguồn lực để đưa vào khai thác và vận hành những hạng mục đầu tiên của dự án Times city, mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận đột biến cho Công ty so với năm 2012.

3. Quản trị doanh nghiệp**Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
01	Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	19/19	100%
02	Bà Mai Hương Nội	Thành viên	19/19	100%
03	Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	19/19	100%

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám đốc:

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai thực hiện Dự án của Công ty nhằm đẩy nhanh tiến độ, hoàn thành đúng thời hạn đã đưa ra;
- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 vào ngày 04/6/2012;
- Giám sát công tác lập Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm của Công ty đúng theo quy định;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Tổ chức triển khai thực hiện huy động phát hành thành công Trái phiếu có giá trị 2.000 tỷ đồng với Ngân hàng để bổ sung vốn cho dự án của Công ty.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Với trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Ban Kiểm soát trong năm 2012 đã hoàn thành tốt công việc của mình (như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty liên quan tới công tác kế toán, đầu tư xây dựng cơ bản, đầu tư góp vốn; định kỳ kiểm tra Báo cáo tài chính của Công ty).

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty:

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2012 đã được Ban Giám đốc Công ty lập và được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2012, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2012 đến 31/12/2012 và phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Trong năm 2012, dự án Times City do Công ty thực hiện đang trong giai đoạn triển khai. Tuy nhiên trong năm 2012 tổng số tiền mà khách hàng của dự án đã thanh toán cho Công ty đã đạt được là 5.580 tỷ đồng. Tiến độ triển khai nhanh của dự án trong thời gian tới sẽ là cơ sở đảm bảo chắc chắn cho việc tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong thời gian tới.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị:

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2012 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị Công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Ban Giám đốc cũng đã nỗ lực tổ chức triển khai thực hiện các hoạt động kinh doanh đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế nhiều rủi ro và sai phạm. Trong năm 2012, Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan, bên có lợi ích chung.

Thay đổi nhân sự và Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Thay đổi về Thành viên HĐQT: không có

Thay đổi về Thành viên BKS: không có

Thay đổi về Thành viên Ban Giám đốc: Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc - Mai Thu Thủy từ ngày 29/5/2012.

Trong năm 2012, tổng thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc là 12.141.059.201 đồng. Các thành viên Ban Kiểm soát không nhận thù lao.

Quản lý rủi ro

Tại CTCP Nam Hà Nội, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Định hướng quản trị rủi ro của Công ty chủ yếu vào kiểm soát các rủi ro về quy trình hoạt động, rủi ro về tài chính và rủi ro thị trường. Hoạt động quản lý rủi ro nhằm đảm bảo rằng Công ty được kiểm soát chặt chẽ về tài chính và kế toán, đạt được các mục tiêu trong kinh doanh, đạt được hiệu quả và hiệu

suất của các hoạt động; đảm bảo độ tin cậy của báo cáo tài chính, tính tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ. Một số rủi ro có thể ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và Chính phủ đang phải thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm đối phó với tình trạng lạm phát gia tăng. Năm 2012 tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 5,03%; tỷ lệ lạm phát cả năm ở mức 6,81%. Tình hình kinh tế năm 2012 khó khăn như vậy có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là khả năng huy động vốn và bán sản phẩm thuộc dự án bất động sản cao cấp.

Tình hình kinh tế ảm đạm và các chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ từ năm 2011 đến nay có tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Từ năm 2011, Công ty đã có biện pháp điều chỉnh giá bán bất động sản và doanh thu theo Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) để giảm thiểu rủi ro biến động lãi suất.

Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật khác. Việc thay đổi về luật pháp và thủ tục hành chính luôn có thể xảy ra và ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp, cụ thể là ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án của Công ty.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế và mục tiêu phục vụ nhu cầu về nhà ở đang ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân, hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đang dần được hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, các thủ tục hành chính thông thoáng hơn, môi trường đầu tư và kinh doanh thuận lợi hơn cho cả nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Rủi ro cạnh tranh

Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên có rất nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa và hội nhập kinh tế thế giới, các doanh nghiệp bất động sản trong nước sẽ phải cạnh tranh với các doanh nghiệp bất động sản nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm trong ngành cũng như mức độ chuyên nghiệp cao hơn. Tuy nhiên, với lợi thế là Công ty con của Tập đoàn Vingroup - một Tập đoàn hàng đầu về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, với sức mạnh về thương hiệu, năng lực cao trong quản lý dự án, đặc biệt có uy tín vượt trội trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cao cấp, nên rủi ro về cạnh tranh không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của CTCP Nam Hà Nội.

Rủi ro khác

Các rủi ro khác về cơ bản là những rủi ro bất khả kháng, bao gồm các rủi ro về lũ lụt, động đất, núi lửa, bạo động, chiến tranh, đình công... Những rủi ro khách quan này có thể gây ra những thiệt hại, mất mát to lớn về con người, tài sản cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của các doanh nghiệp, trong đó có CTCP Nam Hà Nội.

Rủi ro thị trường bất động sản

Trong ngắn hạn, thị trường BĐS này vẫn chưa thoát khỏi khó khăn mặc dù đã đón nhận một số tín hiệu tích cực. Việc bất động sản được đưa ra khỏi danh mục phi sản xuất là tín hiệu khả quan cho luồng tiền vận hành vào thị trường. Việc lãi suất cho vay đang giảm và một số nguồn vốn đã có dấu hiệu quay lại

thị trường cũng là tín hiệu tốt. Tuy nhiên, tín hiệu này chưa đủ để tạo ra được một dòng tiền đủ mạnh cho thị trường bất động sản để có thể có những biến động lớn.

Trong trung hạn, tình hình có thể sẽ theo chiều hướng khả quan hơn vì một số nguyên nhân: Thứ nhất, xu thế những chu kỳ kinh tế và chu kỳ của thị trường bất động sản những năm qua cho thấy sau 3 - 4 năm điều chỉnh, suy giảm, thị trường đã tự tích lũy được để có thể bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới. Thứ hai, tình hình kinh tế, xã hội năm 2013 sẽ dần đi vào ổn định, phát triển. Vì vậy, thị trường bất động sản sẽ có cơ hội phát triển mới. Thứ ba, một số nhóm chính sách mới trong năm 2012 và 2013 có tác động thúc đẩy, khơi thông thị trường bất động sản sẽ phát huy tác dụng.

Sự biến chuyển của thị trường bất động sản theo chiều hướng thuận lợi hay không thuận lợi sẽ có tác động tích cực hoặc kém tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty do nguồn thu trong một vài năm tới chủ yếu đến từ việc bán các căn hộ thuộc dự án Times City. Tuy nhiên, với uy tín của Công ty mẹ Tập đoàn Vingroup trong lĩnh vực bất động sản, với phương án huy động vốn linh hoạt của dự án, sản phẩm có chất lượng tốt và giá cả phù hợp, Công ty có khả năng giảm thiểu rủi ro của thị trường bất động sản nói chung đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Times City

458 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Times City được xây dựng dựa trên ý tưởng về một khu đô thị hiện đại mang phong cách kiến trúc đặc trưng của Đảo quốc Singapore. Dự án trải rộng trên khu đất hơn 36 ha với nhiều phân khu chức năng như hệ thống căn hộ hiện đại, TTTM cao cấp, hệ thống trường học đạt tiêu chuẩn quốc tế, bệnh viện đa khoa quốc tế 5 sao và chuỗi công viên cây xanh, hồ nước rộng lớn, tạo thành một quần thể đô thị hài hòa, thoáng đãng ngay trong khu dân cư đông đúc của Hà Nội. Mục tiêu của Times City là mang đến một môi trường sống trong lành, tươi mát với thật nhiều cây xanh và hồ nước, kết hợp với các công trình tiện nghi mang hơi thở thời đại, đáp ứng tối đa nhu cầu sống của người dân. Dự án hướng tới thị trường trung-cao cấp, hứa hẹn sẽ đem lại cho cộng đồng một không gian sống mới, hiện đại, trẻ trung và hoàn hảo.



Dự án sở hữu vị trí đắc địa, chỉ cách trung tâm Hà Nội khoảng 4 km, nằm ngay chân cầu Vĩnh Tuy - cây cầu nổi đường vành đai 2 với Quốc lộ số 1 và số 5 và cũng được nối với những trục đường chính và các tỉnh ở phía Nam của Hà Nội. Các dự án phát triển cơ sở hạ tầng như mở rộng và kéo dài Đường vành đai 2 nối quận Hoàng Mai và quận Thanh Xuân, Quốc lộ số 5 nối Hà Nội với các tỉnh Đông Bắc của Việt Nam và Quốc lộ số 1 dẫn đến Sân bay Quốc tế Nội Bài sẽ góp phần phát triển các tuyến giao thông đến dự án.



Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 10/05/2010, dự án Times City dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) là 2.181.298 m² với diện tích các cấu phần như sau (tại ngày 31/03/2013):

Cấu phần	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
Căn hộ	1.382.191
TTTTM	223.365
Trường học	51.651
Bệnh viện quốc tế	55.568
Nhà công cộng	87.765
Bãi đỗ xe	377.334
Khác	3.424
Tổng cộng	2.181.298

Do dự án này vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai nên các số liệu GFA trên có thể sẽ thay đổi.

Times City chính thức được triển khai xây dựng vào đầu năm năm 2011 và dự kiến hoàn thành vào Quý IV năm 2014. Sau hai năm thi công, bên cạnh hạng mục Vinmec đã chính thức đi vào hoạt động, các hạng mục khác của dự án cũng đang được triển khai khẩn trương, đúng tiến độ. Các tòa nhà thuộc lô 7 và 8 của dự án đã đồng loạt hoàn thành phần thô, đang tiến hành khâu hoàn thiện và lắp đặt M&E. Những căn

hộ đầu tiên của dự án đang được chuẩn bị sẵn sàng để bàn giao kể từ quý II/2013. Hạng mục TTTM Vincom Mega Mall - Times City cũng đang được hoàn thiện để đưa vào hoạt động cuối năm 2013.



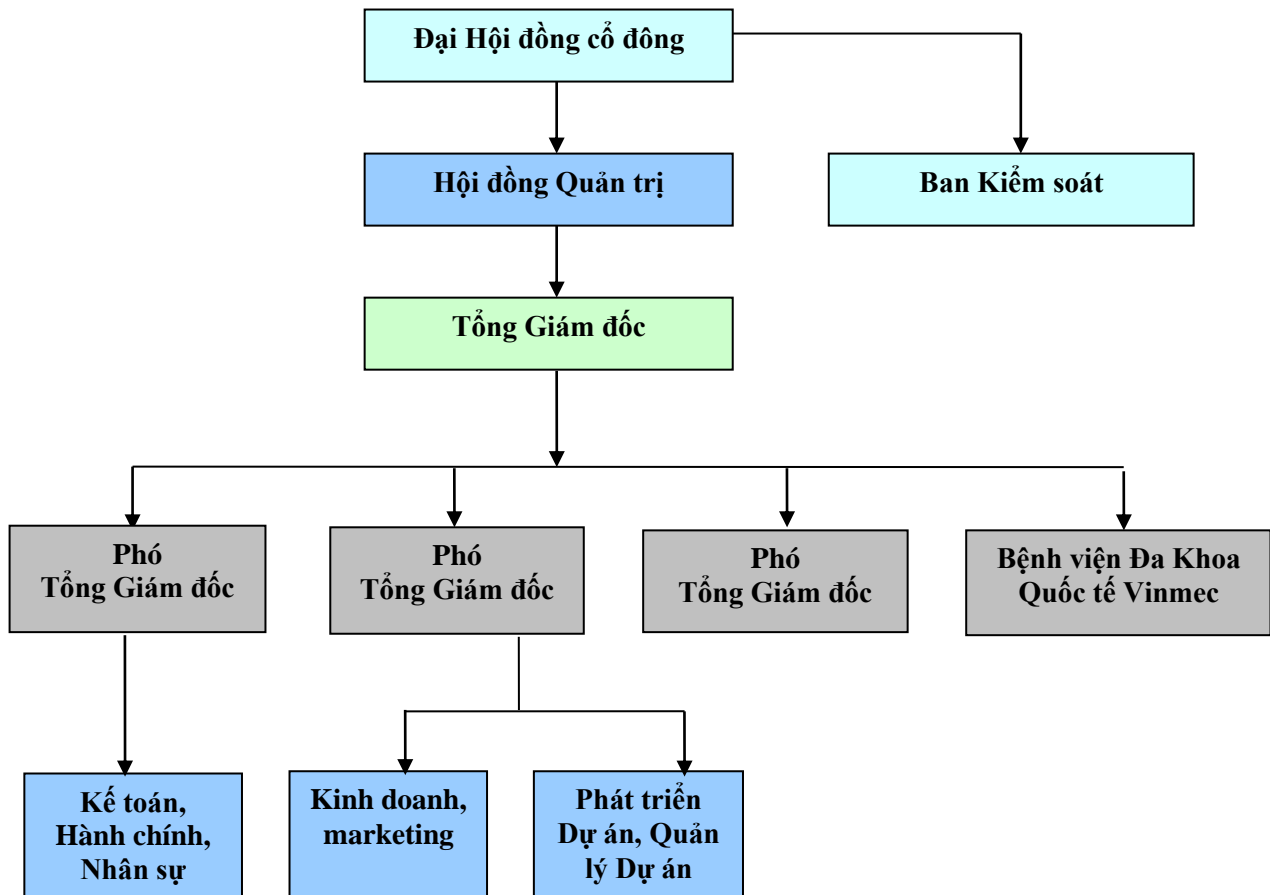
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, hạng mục được hoàn thành đầu tiên của dự án, đã được khánh thành vào tháng 01 năm 2012. Vinmec là bệnh viện khách sạn 5 sao quốc tế hàng đầu tại Việt Nam, được áp dụng những tiêu chuẩn khắt khe và hiện đại của Y tế thế giới với sự tư vấn mô hình chức năng của PwC; tư vấn thiết kế xây dựng bởi liên doanh VK - DWP và được JCI (tổ chức uy tín hàng đầu trên thế giới về thẩm định chất lượng y tế) thẩm định thiết kế nhằm đảm bảo an toàn tối ưu cho người bệnh. Cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng và trang thiết bị hiện đại, Vinmec còn là nơi quy tụ đội ngũ chuyên gia, bác sỹ, được sỹ có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và tận tâm với nghề.

Bệnh viện có 19 khoa, bao gồm 31 chuyên khoa và hơn 600 phòng bệnh và phòng khám, trong đó có 25 phòng VIP hạng sang và 2 phòng Tổng thống được đầu tư trang thiết bị tối tân của các nhà cung cấp thiết bị y tế hàng đầu thế giới. Vinmec hướng tới việc hình thành một thương hiệu chăm sóc sức khỏe toàn diện và hoàn hảo, dẫn đầu về chất lượng chuyên môn, có hệ thống trang thiết bị, cơ sở hạ tầng sánh ngang với các bệnh viện hàng đầu trong khu vực và quốc tế. Đặc biệt, kể từ 01/08/2012, với việc chính thức tham gia hệ thống bảo hiểm y tế toàn dân, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã mở ra cơ hội tiếp cận dịch vụ y tế chất lượng cao cho đông đảo người dân Việt Nam, nhất là người dân Thủ đô Hà Nội.

Sau gần một năm đi vào hoạt động, doanh thu hoạt động trong năm 2012 của Vinmec đạt 154 tỷ đồng. Số lượt cung cấp dịch vụ y tế trong năm 2012 đạt 359.590 lượt, trong đó: 43.515 lượt khám bệnh; 4.374 lượt khám điều trị trong ngày; 308.037 lượt khám cận lâm sàng; 1.094 lượt phẫu thuật can thiệp và 2.570 lượt điều trị nội trú.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



(Bỏ số thứ tự các PGĐ)

Tách cho PTGD thứ 3 phụ trách Phát triển dự án và quản lý dự án chứ SD hiện nay ko hợp lý)

2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành

Hội đồng quản trị

Ông Vũ Đức Thế - Chủ tịch HĐQT

Ông Thế sinh ngày 07/06/1954 tại Hà Nội. Ông là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2001 đến 2002, Ông Thế công tác ở Công ty Vũ Hưng, sau đó Ông công tác tại CTCP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) cho đến năm 2004. Từ năm 2005 đến 2007, Ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc – CTCP Du lịch và Thương mại Vinpearl. Từ năm 2007 đến 2009, Ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Sài Gòn. Năm 2010, Ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Phát triển Dự án tại Tập đoàn Vingroup.

Bà Mai Hương Nội - Thành viên HĐQT

Bà Mai Hương Nội sinh ngày 13/10/1969 tại Hà Nội. Năm 1991, Bà Nội tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng). Từ tháng 2/1991 đến tháng 2/2006, Bà Nội công tác tại Bưu điện thành phố Hà Nội và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc Trung tâm Dịch vụ khách hàng. Bà Nội giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty CP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP) từ tháng 3/2006 đến 6/2012 và được bổ nhiệm vào HĐQT Tập đoàn Vingroup từ tháng 10/2008 đến 15/11/2011. Bà Nội thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc và được bổ nhiệm làm Phó

Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup từ ngày 19/6/2012. Từ ngày 10/8/2012, Bà Nội được bầu làm thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup.

Bà Nguyễn Mai Hoa - Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Mai Hoa sinh ngày 17/01/1969 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân Anh văn - Đại học Sư phạm Ngoại ngữ Hà Nội. Từ năm 1992 đến 2006, Bà Hoa làm việc tại Khách sạn Sofitel Metropole Hà Nội, vị trí cuối cùng là Giám đốc Nhân sự và Đào tạo. Từ năm 2007 đến nay, Bà Hoa giữ chức vụ Phó Giám đốc Trung tâm Quản trị Nguồn nhân lực - Tập đoàn Vingroup.

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang - Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang sinh ngày 28/11/1968 tại Hà Nội. Ông là Thạc sỹ Luật, Cử nhân Khoa Quản trị Kinh doanh - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân. Từ năm 1996 đến 2009, Ông Quang là thành viên HĐQT kiêm trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao. Từ năm 2010 đến nay, Ông Quang là Tổng Giám đốc CTCP Nam Hà Nội. Ông Quang còn là Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec.

Bà Mai Thu Thủy - Phó Tổng Giám đốc

Bà Mai Thu Thủy sinh ngày 04/09/1975 tại Hà Nội. Bà Thủy là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1997 đến năm 2005, Bà Thủy là cán bộ dự án - Trung tâm hỗ trợ phát triển các Doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh - Liên minh Hợp tác xã Việt Nam. Từ năm 2005 đến tháng 07/2006, Bà Thủy giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Từ tháng 07/2006 đến tháng 08/2010, Bà Thủy được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinpearl. Từ tháng 11/2007 đến tháng 03/2011, Bà Thủy được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Vinpearl (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl). Từ tháng 5 năm 2012 đến nay, Bà Thủy là Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Bà Phí Thị Thục Nga - Phó Tổng Giám đốc

Bà Phí Thị Thục Nga sinh ngày 28/08/1967 tại Phú Thọ. Bà Nga là Cử nhân Ngoại ngữ. Từ năm 1992 đến tháng 04/2007, Bà Nga công tác tại TT Nghiên cứu Phương pháp & Kiểm tra chất lượng - Trường Đại học Ngoại ngữ - Đại học Quốc gia Hà Nội. Từ tháng 3 năm 2011 đến nay, Bà Nga là Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Ông Phạm Thiếu Hoa - Phó Tổng Giám đốc

Ông Hoa sinh ngày 06/11/1963 tại Hà Nam. Ông là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Từ năm 1987 đến 2002, ông phụ trách Kinh doanh tại Tập đoàn Technocom - Ucraina. Từ năm 2003 đến 2005, Ông Hoa là Phó Giám đốc Kinh doanh tại Tập đoàn Technocom - Ucraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, Ông Hoa là Giám đốc phát triển Dự án tại Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Kim Thanh - Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Kim Thanh sinh ngày 28/11/1980 tại Thanh Hóa. Bà Thanh là Cử nhân Tài chính - Kế toán. Từ tháng 07/2003 đến tháng 12/2004, Bà Thanh là Kế toán tại CTCP Sông Đà 1. Từ tháng 01/2005 đến tháng 05/2009, Bà Thanh là Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Định Giá Việt Nam. Từ tháng 06/2009 đến nay, Bà Thanh công tác tại Tập đoàn Vingroup.

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc - Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc sinh ngày 05/10/1977 tại Hưng Yên. Bà Ngọc là Cử nhân Kinh tế. Từ tháng 07/1999 đến tháng 12/2000, Bà Ngọc là nhân viên kinh doanh tại Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ

tháng 01/2001 đến tháng 10/2004, Bà Ngọc là Kế toán Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ tháng 11/2004 đến tháng 08/2010, Bà Ngọc là Kế toán tổng hợp Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Từ tháng 09/2010 đến nay, Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup.

Bà Bùi Thị Hà - Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Bùi Thị Hà sinh ngày 03/02/1973 tại Hà Nội. Bà Hà là Cử nhân Kinh tế. Từ năm 1994 đến 2005, Bà Hà là Phó phòng Kế toán Công ty VMEP. Từ năm 2006 đến tháng 03/2010, Bà Hà là Trưởng phòng Tài chính Công ty Điện tử Schmidt. Từ tháng 04/2010 đến nay, Bà Hà là Phó phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup.

Bà Lê Thị Hải Yến - Kế toán trưởng

Bà Lê Thị Hải Yến sinh ngày 20/12/1981 tại Hà Nội. Bà Yến là Thạc sỹ Kế toán. Từ năm 2003 đến 2006 Bà Yến là Kế toán Công ty TNHH Cơ Kim Khí Sơn Hà. Từ năm 2006 đến 2009, Bà là Kế toán Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây. Từ năm 2009 đến 2010, Bà Yến là Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Thương mại PFV. Từ tháng 8 năm 2010, Bà Yến là Kế toán trưởng CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

3. Cơ cấu lao động

Số lượng lao động tại thời điểm ngày 31/12/2012

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 là 971 người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng (Người)	Tỉ lệ (%)
Theo trình độ	971	
Trình độ đại học trở lên	459	47,3%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	239	24,6%
Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	273	28,1%
Theo tính chất lao động	971	
Lao động trực tiếp	660	68,0%
Lao động gián tiếp	311	32,0%
Theo giới tính	971	
Lao động nữ	226	23,3%
Lao động nam	745	76,7%

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2012 của CBNV của Công ty là 13.791.944 đồng/tháng.

4. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h.

Khi có yêu cầu tăng cường nhân lực để đáp ứng yêu cầu về tiến độ công việc, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 09 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm

được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ mỗi 05 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 01 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo qui định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có phẩm chất, tư cách, năng lực, trình độ chuyên môn tốt, phù hợp với văn hóa của Công ty. Công ty đặc biệt chú trọng chương trình tuyển dụng và đào tạo những cán bộ tạo nguồn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học, nhiệt tình, ham học hỏi, tâm huyết và chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học...

Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo được tổ chức cho CBNV bao gồm: đào tạo định hướng - hội nhập, kỹ năng giao tiếp, an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ khách hàng; các khóa học nhằm bổ sung, nâng cao kiến thức và rèn luyện kỹ năng cho các phòng ban chuyên môn như: nghiệp vụ hành chính - văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý tài chính - kế toán, quản lý nhân lực, quản lý dự án, quản lý bất động sản, marketing... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần. Các chương trình đào tạo kỹ năng lãnh đạo, quản lý thời gian, quản lý sự thay đổi, kỹ năng ra quyết định... được dành cho Cán bộ Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên. Các chương trình, hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được Công ty tổ chức.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Các loại hình khen thưởng:

- *Khen thưởng thành tích đột xuất:* Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty; Khen thưởng các cá nhân/ tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa Công ty;
- *Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án hoặc chiến dịch:* Khen thưởng các cá nhân/ tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/ chiến dịch;

- *Khen thưởng sáng kiến*: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty;
- *Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”*: Ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được...;
- *Khen thưởng thành tích định kỳ*: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Tập thể Xuất sắc của Quý (đối với Khối Dịch vụ); Khen thưởng thành tích cá nhân cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày Thành lập Công ty...

Hình thức khen thưởng: Cấp Bằng khen; tặng thưởng tiền mặt; tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước; đề bạt, nâng lương trước hạn.

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV Kỹ thuật khi mới vào làm đều được tham gia khóa học về an toàn lao động trước khi nhận công việc. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

Hoạt động văn thể: Công ty đã đặc biệt quan tâm đến hoạt động văn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp.

Công ty đã xây dựng khu thể thao - nghỉ ngơi với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất như sân bóng đá, bóng chuyền, tennis, sân khấu biểu diễn, khu vui chơi, khu ẩm thực... Tại đây, CBNV và người thân được tham gia các hoạt động thể thao, nghệ thuật và giải trí. Phòng Văn thể cùng toàn thể CBNV hiện đang duy trì hàng tuần, hàng tháng các hoạt động thi đấu thể thao bóng đá, tennis, cầu lông, thi các trò chơi Team Building, khiêu vũ, Aerobic, các hoạt động biểu diễn, thi văn nghệ như hát, múa, sáng tác thơ... tại khu thể thao đa năng này. Các chương trình nghệ thuật, thể thao và liên hoan ẩm thực đã thu hút hàng trăm CBNV tham gia và thực sự nâng cao đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV, làm phong phú thêm văn hóa của Công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty, Quốc Khánh và vào các dịp hè, Công ty tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dạ tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Trẻ em - thế hệ tương lai cũng được Ban Giám đốc Công ty dành nhiều sự quan tâm thông qua việc tổ chức các chương trình liên hoan, biểu diễn nghệ thuật và tặng quà trong các dịp Tết Thiếu nhi, Tết Trung thu. Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31/12/2012)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	200.000	0,1%	0	0%	200.000	0,1%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	200.000	0,1%	0	0%	200.000	0,1%
Cổ đông pháp nhân	199.800.000	99,9%	0	0%	199.800.000	99,9%
Từ 5% trở lên	195.800.000	97,9%	0	0%	195.800.000	97,9%
Dưới 5%	4.000.000	2%	0	0%	4.000.000	2%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
Tổng cộng	200.000.000	100%	0	0%	200.000.000	100%

2. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2012)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	106.000.000	53%
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	89.800.000	44,9%

3. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Ông Vũ Đức Thế là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Ông Phạm Thiếu Hoa là Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.	11.800.000	5,9%	47.800.000	23,9%	Đề đầu tư
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Ông Vũ Đức Thế là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Ông Phạm Thiếu Hoa là Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.	47.800.000	23,9%	89.800.000	44,9%	Đề đầu tư

4. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (đến thời điểm 31/12/2012): không phát sinh
5. Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc): không phát sinh
6. Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt: không phát sinh

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.055.078.029.137	4.505.107.752.856
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	293.748.721.605	9.951.190.999
111	1. Tiền		8.707.376.605	5.271.585.703
112	2. Các khoản tương đương tiền		285.041.345.000	4.679.605.296
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.249.053.000.000	655.590.750.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.249.053.000.000	655.590.750.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.217.979.666.111	1.315.502.871.529
131	1. Phải thu khách hàng		35.662.626.656	-
132	2. Trả trước cho người bán	6	1.161.173.376.164	1.288.786.204.861
135	3. Các khoản phải thu khác	7	21.143.663.291	26.716.666.668
140	IV. Hàng tồn kho		6.202.793.148.708	2.503.145.465.278
141	1. Hàng tồn kho	8	6.202.793.148.708	2.503.145.465.278
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		91.503.492.713	20.917.475.050
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		55.300.005	27.233.174
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		91.149.670.708	17.751.864.509
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		298.522.000	3.138.377.367
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.962.827.054.632	2.414.510.776.316
220	I. Tài sản cố định		2.671.059.014.153	2.207.528.376.434
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	1.650.682.670.904	1.703.192.226.402
222	Nguyên giá		1.770.334.786.443	1.703.518.294.375
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(119.652.115.539)	(326.067.973)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	3.957.366.342	4.129.053.338
228	Nguyên giá		4.978.335.000	4.147.895.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.020.968.658)	(18.841.662)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.016.418.976.907	500.207.096.694
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		3.600.000.000	3.000.000.000
258	1. Đầu tư dài hạn khác	13	3.600.000.000	3.000.000.000

260	III. Tài sản dài hạn khác		288.168.040.479	203.982.399.882
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	284.371.066.837	202.620.488.840
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	3.796.973.642	1.361.911.042
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.017.905.083.769	6.919.618.529.172

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.912.809.145.211	4.896.479.028.861
310	I. Nợ ngắn hạn		6.635.319.275.084	4.896.370.614.700
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	118.038.639.545	557.701.836.844
312	2. Phải trả người bán		149.083.114.133	143.325.613.398
313	3. Người mua trả tiền trước	16	5.591.104.920.418	2.491.500.063.914
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		5.585.027.167.905	2.491.500.063.914
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		6.077.752.513	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	30.629.545.825	19.662.201.065
315	5. Phải trả người lao động		12.547.040.252	6.329.381.165
316	6. Chi phí phải trả	18	186.718.370.999	755.046.348.176
	- Chi phí lãi vay trích trước		125.094.659.792	19.190.547.025
	- Chi phí xây dựng trích trước theo tỷ lệ hoàn thành		60.164.370.691	728.668.118.921
	- Phải trả khác		1.459.340.516	7.187.682.230
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	547.197.643.912	922.805.170.138
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		524.468.021.013	921.177.159.251
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		22.729.622.899	1.628.010.887
330	II. Nợ dài hạn		3.277.489.870.127	108.414.161
333	1. Phải trả dài hạn khác		15.870.851.533	108.414.161
334	2. Vay dài hạn	20	3.261.619.018.594	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.105.095.938.558	2.023.139.500.311
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.105.095.938.558	2.023.139.500.311
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		105.095.938.558	23.139.500.311
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.017.905.083.769	6.919.618.529.172

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	154.277.948.627	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	154.277.948.627	-
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(247.657.441.553)	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(93.379.492.926)	-
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	332.181.172.653	62.929.011.225
22	6. Chi phí tài chính	24	(13.407.923.220)	(165.287.457)
23	Trong đó:		(10.148.502.048)	-
24	7. Chi phí bán hàng		(31.453.478.594)	(6.051.897.724)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(107.973.399.476)	(29.049.835.321)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		85.966.878.437	27.661.990.723
31	10. Thu nhập khác	25	26.214.855.001	20.223.115.914
32	11. Chi phí khác	25	(10.593.095.088)	(19.675.131.087)
40	12. Lợi nhuận khác	25	15.621.759.913	547.984.827
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.588.638.350	28.209.975.550
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(22.067.262.703)	(11.100.313.109)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	2.435.062.600	1.361.911.042
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.956.438.247	18.471.573.483
70	17. Lãi trên mỗi cổ phiếu	29		
	Lãi cơ bản		410	98
	Lãi suy giảm		410	98

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		101.588.638.350	28.209.975.550
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	9,10	120.328.174.562	297.323.309
04	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24	2.400.000.000	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(246.307.875.000)	-
06	Lãi vay	24	10.148.502.048	-
07	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	22.2	(85.873.297.653)	(62.929.011.225)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(97.715.857.693)	(34.421.712.366)
09	Tăng các khoản phải thu		(7.319.312.424)	(12.172.513.564)
10	Tăng hàng tồn kho		(3.480.955.032.453)	(1.721.703.981.545)
11	Tăng các khoản phải trả		2.296.208.443.658	3.035.256.676.974
12	Tăng chi phí trả trước		(30.560.280.821)	(152.761.616.422)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(210.919.482.215)	(47.960.118.830)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(52.288.933.848)	(50.776.247.734)
15	Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh		2.839.855.367	(2.854.963.206)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.580.710.600.429)	1.012.605.523.307
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(651.525.751.740)	(1.394.621.193.730)
23	Tiền cho vay		(2.342.459.007.570)	(380.000.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		1.073.406.007.570	280.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào công ty khác		(600.000.000)	-
26	Tiền thu do thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		601.898.625.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay		72.818.701.199	36.177.900.113
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.246.461.425.541)	(1.458.443.293.617)

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền góp vốn của các cổ đông		-	113.794.595.946
33	Tiền thu từ đi vay		5.233.769.595.029	1.142.916.490.898
34	Trả nợ vay		(2.122.800.038.453)	(879.414.654.054)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.110.969.556.576	377.296.432.790
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		283.797.530.606	(68.541.337.520)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		9.951.190.999	78.492.528.519
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	293.748.721.605	9.951.190.999



Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Trụ sở chính: Số 458 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 39749350

Fax: (84 4) 39749351

Website: www.namhanoijsc.vn