

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	5
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi.....	5
2. Lĩnh vực kinh doanh.....	6
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật.....	7
4. Các công ty liên kết.....	9
5. Tóm tắt tình hình tài chính.....	9
6. Định hướng phát triển.....	9
III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	11
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị.....	11
2. Báo cáo của Ban Giám đốc.....	13
3. Quản trị doanh nghiệp.....	15
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI.....	19
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	22
1. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	22
2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành.....	22
3. Cơ cấu lao động và chính sách đối với người lao động.....	24
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG.....	28
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2011.....	30
1. Bảng cân đối kế toán.....	30
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	33
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	34

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!

Thưa quý vị Cổ đông,

Năm 2011 là năm đầy biến động thất thường và khó khăn khó lường của thị trường, bất động sản, tài chính, ngân hàng, chứng khoán. Là một doanh nghiệp bất động sản (BDS), cũng như các doanh nghiệp khác, CTCP Nam Hà Nội đã phải đối mặt với rất nhiều khó khăn và thử thách khi chính thức khởi công dự án Khu đô thị Times City vào đầu năm 2011. Tuy nhiên, với sự năng động sáng tạo của tập thể lãnh đạo và CBNV Công ty cũng như được thừa hưởng nền tảng kinh nghiệm của công ty mẹ - thương hiệu BDS danh tiếng Vincom - trong năm qua, CTCP Nam Hà Nội đã vượt qua được sóng gió thị trường và gặt hái được nhiều thành công trong việc kinh doanh và triển khai dự án.

Tại dự án trọng điểm Times City, với sự chuẩn bị kỹ lưỡng về mọi mặt, ngay từ khi khởi công vào đầu năm 2011, dự án đã được triển khai đồng bộ với tiến độ nhanh trên diện tích hơn 36 ha. Vào tháng 04/2011, Times City đã lập được một kỷ lục về kinh doanh khi có hơn 3.200 căn hộ được khách hàng đăng ký mua chỉ trong vòng 3 tuần lễ mở bán đầu tiên. Có thể nói, trong điều kiện thị trường BDS trầm lắng và gặp rất nhiều khó khăn, sự kiện trên đã chứng tỏ uy tín, sự tin yêu mà khách hàng dành cho Times City. Không chỉ có như vậy, mới đây nhất, chỉ sau đúng 10 tháng 8 ngày thi công, Công ty đã khánh thành và đưa vào hoạt động hạng mục đầu tiên của dự án - Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec – theo mô hình bệnh viện khách sạn tiêu chuẩn 5 sao quốc tế hàng đầu Việt Nam. Vinmec đã nhận được rất nhiều lời ngợi khen của các lãnh đạo Đảng – Nhà nước và Thành phố Hà Nội về thành tích tiến độ, đẳng cấp công nghệ - dịch vụ cũng như ý nghĩa của công trình này.

Có thể nói, trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế nói chung và của thị trường BDS nói riêng, việc CTCP Nam Hà Nội vẫn triển khai mạnh mẽ dự án Khu đô thị Times City với đúng tiến độ cam kết được đánh giá là kỳ tích và nhận được sự tin yêu của đông đảo khách hàng. Có được kết quả này chính là nhờ chiến lược phát triển đúng đắn và linh hoạt của HĐQT, Ban Lãnh đạo cũng như sự nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên. Những thành quả này đã khẳng định được giá trị cốt lõi mà Công ty chọn làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động ngay từ những ngày đầu thành lập, đó là: **Tốc độ, sáng tạo, chính xác và hiệu quả trong từng hành động!**

Thưa Quý Cổ đông,

Tình hình kinh tế xã hội và thị trường BDS năm 2012 vẫn được đánh giá là sẽ có nhiều diễn biến khó lường và còn nhiều khó khăn thử thách. Trước thực tế đó, đồng thời tiếp tục duy trì định hướng chiến lược đã đề ra, CTCP Nam Hà Nội quyết định lựa chọn phương thức phát triển là: Đầu tư trọng điểm – Kinh doanh hiệu quả - Phát triển bền vững. Trong năm 2012, công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực vào phục vụ công tác triển khai dự án trọng điểm Times City và đẩy mạnh hiệu quả hoạt động của Bệnh viện Đa khoa quốc tế Vinmec. HĐQT Công ty tin tưởng sâu sắc rằng, với những chiến lược 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, Công ty 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.

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, 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.

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 CTCP Vincom (từ ngày 12/4/2012 đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP), được biết đến là một công ty hàng đầu về lĩnh vực BĐS ở Việt Nam. CTCP Vincom sở hữu 61,13% vốn điều lệ tại CTCP Nam Hà Nội tại thời điểm 31/12/2011, trong đó 53% là sở hữu trực tiếp và 8,13% là sở hữu gián tiếp thông qua một công ty con khác.

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. 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 12 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 CTCP Vincom - một trong những thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam, – CTCP Nam Hà Nội phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản 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: Hòa 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:

- 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.

3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật

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 Nam Hà Nội.

Ngày 29/10/2009, CTCP Nam Hà Nội chuyển trụ sở về tòa nhà Vincom Center Hà Nội, 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.

Ngày 17/10/2011, số lượng cổ đông của Công ty chính thức tăng lên 107 cổ đông, Công ty 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.

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.

CTCP Nam Hà Nội là có công ty mẹ là CTCP Vincom, được biết đến là một công ty hàng đầu về lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam. CTCP Vincom hiện sở hữu 61,13% vốn điều lệ của CTCP Nam Hà Nội tại thời điểm 31/12/2011 (thông qua sở hữu trực tiếp và gián tiếp).

Được thành lập năm 2008 với số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, 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.
- 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.

Sự kiện nổi bật năm 2011

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 xây dựng. 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, Times City hứa hẹn là khu đô thị có phong cách trẻ trung, hiện đại nhằm mang lại một cuộc sống năng động, tiện nghi cho cư dân. Bên cạnh những hạng mục như công viên nước, khu vui chơi giải trí, quần thể rạp chiếu phim, bãi đỗ xe trong nhà, Times City còn nổi bật nhờ có thủy cung và Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, được xây dựng theo mô hình bệnh viện – khách sạn, lần đầu xuất hiện tại thủ đô với quy mô lớn và đẳng cấp quốc tế. Theo kế hoạch, các căn hộ cũng như các công trình tiện ích sẽ được hoàn thiện đồng loạt để bàn giao cho khách hàng vào cuối năm 2013 – đầu năm 2014.

Ngày 27/2/2011: Khởi công xây dựng bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại khu đô thị Times City. Tham dự lễ khởi công có lãnh đạo thành phố Hà Nội, Bộ Y Tế và lãnh đạo tập đoàn. Vinmec có quy mô 600 phòng bệnh và phòng khám (trong đó giai đoạn 1 là 350 phòng), 19 khoa với 31 chuyên khoa cùng các đơn vị hỗ trợ chuyên sâu và công nghệ cao..., được xây dựng theo mô hình Hospital Facilities (bệnh viện – khách sạn) đạt tiêu chuẩn quốc tế đặc biệt cao cấp hàng đầu khu vực Đông Nam Á.

Ngày 12/04/2011, CTCP Nam Hà Nội đã chính thức khai trương và mở cửa đón khách thăm quan các căn hộ mẫu thuộc Tổ hợp dự án Times City tại địa chỉ 458 Minh Khai – Hai Bà Trưng – Hà Nội và lập tức nhận được sự đón nhận nhiệt thành và những phản hồi tích cực từ đông đảo khách hàng. Việc mở bán dự án Times City đã đạt một kỷ lục kinh doanh mới khi hơn 3.200 căn hộ đã được khách hàng đăng ký mua chỉ trong vòng 3 tuần lễ mặc dù thị trường bất động sản vào thời điểm đó đã bắt đầu suy giảm.

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. 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. Vinmec cũng được tư vấn bởi PwC về mô hình chức năng; được tư vấn thiết kế bởi liên doanh VK – DWP và được thẩm định thiết kế bởi JCI (tổ chức uy tín hàng đầu trên thế giới về thẩm định chất lượng y tế). 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, dược sỹ, điều dưỡng viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm và tận tâm với nghề.

4. Công ty mẹ, Công ty thành viên tại thời điểm ngày 31/12/2011

Công ty mẹ: Công ty Cổ phần Vincom (nay được đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 39 ngày 12/04/2012).

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vốn điều lệ: 5.493.833.050.000 đồng (tại thời điểm 13/01/2012).

Tỷ lệ cổ phần sở hữu trực tiếp của công ty mẹ: 1.060.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 53% Vốn điều lệ CTCP Nam Hà Nội.

CTCP Vincom đã góp toàn bộ số vốn trên vào CTCP Nam Hà Nội. Đến nay, CTCP Vincom vẫn đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

Chi nhánh: Chi nhánh CTCP Nam Hà Nội – Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec (GCNĐK hoạt động chi nhánh ngày 07/12/2011).

Địa chỉ: 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

5. Tóm tắt tình hình tài chính

Số liệu tài chính năm 2010, 2011:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: nghìn VNĐ	
	2011	2010
Doanh thu thuần	0	2.500.000
Doanh thu tài chính	62.929.011	308.839
Lợi nhuận hoạt động	27.661.991	799.282
Lợi nhuận trước thuế	28.209.976	1.053.555
Lợi nhuận sau thuế	18.471.573	1.586.856
Tài sản ngắn hạn	4.505.107.753	1.443.515.087
Tài sản dài hạn	2.414.510.776	370.963.017
Tổng tài sản	6.919.618.529	1.814.478.104
Nợ phải trả ⁽¹⁾	4.896.479.029	458.640.177
Vốn chủ sở hữu	2.023.139.500	1.355.837.927
Chỉ số tài chính		
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	N/A	31,97
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	N/A	63,47
Nợ phải trả ⁽¹⁾ /Vốn chủ sở hữu (%)	242,02	33,83
LN sau thuế/Vốn chủ SH (%)	0,91	0,12

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010 và năm 2011

⁽¹⁾ Nợ phải trả bao gồm nợ ngắn hạn và nợ dài hạn, trong đó bao gồm khoản tiền ứng trước tiền mua căn hộ của khách hàng với tổng giá trị là 3.412.677.223.165 đồng. Khoản tiền ứng trước này chưa được ghi nhận thành Doanh thu của Công ty trong năm vì BĐS chưa hoàn thành và chưa được bàn giao cho khách hàng.

6. Định hướng phát triển của Công ty

Trong 3 năm tới, Công ty sẽ tập trung nguồn lực vào việc đầu tư kinh doanh bất động sản. Dự án duy nhất hiện nay mà công ty đang triển khai là 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 CT CP Dệt May Hà Nội tại số 25 ngõ 12 phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

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 hạng sang; Trung tâm thương mại 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 - khách sạn 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; Vườn dưỡng sinh trên cao hiện đại...

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.

III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo hoạt động của HĐQT

Tổng quan tình hình kinh tế năm 2011

2011 thực sự là một năm khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của ngành bất động sản nói riêng. Tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước năm 2011 là 5,89%, tuy thấp hơn mức tăng 6,78% của năm 2010 nhưng trong điều kiện tình hình sản xuất rất khó khăn và cả nước tập trung ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng trưởng trên được nhận định là khá cao và hợp lý. Nghị quyết 11 về những giải pháp chủ yếu ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ được ban hành, với hàng loạt con số và biện pháp được coi là “cứng rắn” để điều hành chính sách tài khóa, tiền tệ chặt chẽ nhưng linh hoạt, cắt giảm mạnh đầu tư công... cải thiện kinh tế vĩ mô và phân nào phát huy tác dụng. Lạm phát, lãi suất và tỷ giá đến cuối năm đã dần ổn định.

Một năm khó khăn của ngành Bất động sản

Có thể nói, 2011 là một năm thực sự khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam. Giá nhà đất nhiều nơi giảm mạnh, thị trường đóng băng trên diện rộng và giới kinh doanh bất động sản kết thúc năm trong tình trạng kém khả quan nhất trong khoảng 10 năm trở lại đây.

Trong lĩnh vực cho thuê TTTM, nguồn cung tăng trong năm đã làm giảm khả năng tăng giá, mặc dù nhu cầu và năng lực mua sắm tại các khu vực trung tâm vẫn duy trì khá tốt. Những TTTM cao cấp ở khu vực trung tâm hiện tại vẫn có sức hấp dẫn lớn với thị trường.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, nguồn cung văn phòng tiếp tục gia tăng mạnh trong khi nguồn cầu không có nhiều khởi sắc dẫn đến việc giá thuê văn phòng tiếp tục sụt giảm ở tất cả các phân hạng trong suốt cả năm, đặc biệt là quý 04/2011. Thị trường lần đầu tiên chứng kiến sự giảm giá và trống sản của một số văn phòng cao cấp khu vực trung tâm HN và Tp. HCM. Văn phòng hạng A và hạng B có sự sụt giảm về giá lớn nhất so với văn phòng hạng C và các văn phòng tư nhân xây dựng.

Nửa đầu năm 2011, thị trường căn hộ và biệt thự Hà Nội vẫn tiếp đà tăng giá từ cuối năm 2010 tại nhiều khu vực, giá bất động sản tại một số dự án có vị trí tốt và chủ đầu tư uy tín có xu hướng tăng nhẹ, khoảng 5-10%. Từ khoảng giữa năm, trước động thái xiết chặt tín dụng của Ngân hàng nhà nước đối với thị trường BĐS, thị trường BĐS đã hoàn toàn chấm dứt chuỗi ngày tăng giá và bước vào giai đoạn đóng băng khi tính thanh khoản giảm sút, nhu cầu giảm, lãi suất cao và khó khăn trong tìm kiếm nguồn vốn.

Làn sóng giảm giá, bán tháo, cắt lỗ đã chi phối nhiều quyết định trên thị trường bất động sản, nhất là ở phân khúc nhà chung cư. Nhiều chủ đầu tư đã công bố các chính sách giảm giá bán hoặc hỗ trợ lãi suất cho khách hàng trả tiền một lần, thay cho việc trả tiền theo tiến độ dự án.

Trong hoàn cảnh thị trường biến động, áp lực tài chính và thanh khoản kém, vẫn có những chủ đầu tư có tiềm lực để thi công, đảm bảo đúng tiến độ và đủ sức chống chọi với khủng hoảng. Times City là một trong số các công trình đó.

Times City: Đẩy mạnh hoạt động triển khai dự án cũng như công tác bán hàng

Năm 2011 là năm mà Công ty triển khai mạnh mẽ hoạt động bán hàng. Hơn 3.200 căn hộ tại dự án Times City đã được khách hàng đăng ký mua ngay trong 3 tuần đầu mở bán là một con số thực sự ấn tượng trong bối cảnh thị trường ảm đạm năm 2011. Tổng doanh thu hoạt động tài chính và hoạt động khác năm 2011 đạt 83,15 tỷ đồng, tăng 80,09 tỷ đồng so với năm 2010. Lợi nhuận sau thuế đạt 18,47 tỷ, tăng 16,88 tỷ đồng so với năm 2010.

Trong lĩnh vực thi công, Công ty đã khởi công xây dựng dự án Times City từ đầu năm 2011, trên diện tích hơn 36 hecta tại 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Hàng loạt các hạng mục của dự án Times City được triển khai rầm rộ. Đặc biệt hạng mục dự án Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec, bệnh viện theo mô hình bệnh viện-khách sạn, lần đầu tiên xuất hiện tại Thủ đô với quy mô và tiêu chuẩn Quốc tế, chỉ sau hơn 10 tháng triển khai xây dựng đã được hoàn thành 100% và đưa vào vận hành chính thức vào ngày 07/01/2012. Vinmec có quy mô hơn 600 phòng khám chữa bệnh, 19 khoa và 31 chuyên khoa. Sự kiện khai trương bệnh viện đã thu hút được sự quan tâm của lãnh đạo Thành phố và các cơ quan ban ngành liên quan. Hướng tới khách hàng là những người Việt Nam có thu nhập cao và những người nước ngoài đang sinh sống tại Việt Nam tìm kiếm những sự lựa chọn tốt và tiện nghi, Vinmec dự đoán thu hút 1,450 bệnh nhân ngoại trú và 52 ca nhập viện mỗi ngày trong 5 năm hoạt động đầu tiên.

Khẳng định vị thế của công ty trên thị trường

Trong năm 2011, Công ty tiếp tục phát huy những thế mạnh cạnh tranh, đó là:

- Công ty có Công ty mẹ là CTCP Vincom đã khẳng định được thương hiệu hàng đầu và uy tín trong lĩnh vực bất động sản cao cấp ở Việt Nam. Trong tương lai, việc tham gia triển khai các dự án bất động sản của CTCP Vincom sẽ giúp quảng bá tên tuổi và mang lại giá trị về thương hiệu cho Công ty trong lĩnh vực bất động sản;
- Chất lượng công trình của Công ty tốt, dịch vụ hậu mãi chu đáo, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp cùng với mức giá cạnh tranh;
- Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt trong HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường;
- Đội ngũ Ban quản lý dự án làm việc có chuyên môn và kinh nghiệm cao, cùng với sự hỗ trợ của các Công ty tư vấn chuyên nghiệp;
- Công ty có quy trình, quy chế làm việc hiệu quả; bộ máy quản lý tinh gọn, nhạy bén cùng đội ngũ cán bộ, công nhân viên tay nghề cao là yếu tố quan trọng quyết định đến thành công của CTCP Nam Hà Nội trên thị trường;
- Công ty có mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác kinh doanh bất động sản có tên tuổi hàng đầu của CTCP Vincom và các bạn hàng của Công ty mẹ.

Năm 2012: Cơ hội và thách thức

Trong dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có nhiều cơ hội phát triển nhờ những thay đổi tích cực về điều tiết kinh tế vĩ mô của chính phủ; cấu trúc, đặc tính, quy mô nhân khẩu học; và nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân. Năm 2012 đã bắt đầu với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của nền kinh tế, và được dự báo sẽ có nhiều diễn biến khó lường. Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phải đối mặt với nhiều thách thức như chi phí vốn cao, cạnh tranh, và nguồn cung với các sản phẩm đa dạng ngày càng lớn.

Với CTCP Nam Hà Nội, năm 2012 là một năm bản lề, với nhiều kế hoạch để phát huy nội lực, chuẩn bị cho một tương lai phát triển vững chắc. Với tinh thần đó, năm 2012, 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 toàn bộ công ty để duy trì và phát triển đà tăng trưởng.

Định hướng kế hoạch trong năm 2012

Định hướng chiến lược của công ty là trở thành một trong những công ty bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam, trong tương lai sẽ đăng ký niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, sở hữu và quản lý, khai thác có hiệu quả các tổ hợp bất động sản lớn tại các thành phố lớn của Việt Nam. Lựa chọn các dự án có tiềm năng lợi nhuận cao, thời gian đầu tư thu hồi vốn ngắn để tập trung đầu tư trước nhằm bước đầu đẩy nhanh giá trị thặng dư vốn của Công ty. Luân chuyển dòng tiền một cách có hiệu quả, thúc đẩy tạo đà tăng trưởng của Công ty, xây dựng thương hiệu và uy tín thị trường, nâng cao giá trị thặng dư cổ phiếu, thu hút vốn từ các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư thứ cấp. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tập trung đầu tư phát triển hệ thống y tế chất lượng cao, trong đó dự án Vinmec hiện đang triển khai tại Times City chính là sự khởi đầu cho chuỗi bệnh viện mang tên Vinmec mà công ty mẹ có kế hoạch đầu tư xây dựng. Hiện dự án Vinmec được xây dựng theo mô hình Hospital Facilities (bệnh viện – khách sạn) với đầy đủ tiện nghi, trang thiết bị đặc biệt cao cấp và dịch vụ hoàn hảo, đẳng cấp quốc tế.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty được lập trên cơ sở khai thác tiềm năng của dự án cũng như khả năng mở rộng và phát triển các dự án mới từ quỹ đất, của công ty mẹ và đã được công ty mẹ cho phép tiếp cận hồ sơ các dự án để lên phương án kinh doanh. Trong quá trình tiến hành kinh doanh, Công ty sẽ đa dạng hóa hoạt động kinh doanh theo hướng tự chủ tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát huy hiệu quả kinh tế, gia tăng lợi nhuận.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Doanh thu và lợi nhuận:

Đơn vị: nghìn VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2010	Tăng trưởng
Tổng doanh thu	83.152.127	3.063.112	2.615%
Lợi nhuận trước thuế	28.209.976	1.053.555	2.578%
Lợi nhuận sau thuế	18.471.573	1.586.856	1.064%

Tổng doanh thu năm 2011 đạt 83,15 tỷ đồng, tăng 80,09 tỷ đồng so với năm 2010. Hiện Công ty đang đầu tư chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh xây dựng nhà để bán và kinh doanh trong lĩnh vực y tế, tuy nhiên trong năm 2011 Công ty chưa tiến hành ghi nhận doanh thu liên quan đến 2 lĩnh vực trên do việc triển khai dự án mới chỉ ở giai đoạn đầu, các khu căn hộ chưa được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Doanh thu năm 2011 của Công ty chủ yếu đến từ nguồn doanh thu tài chính (62,9 tỷ đồng) do đã sử dụng nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi một cách hiệu quả, và doanh thu khác là 20,2 tỷ đồng.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2011:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2010
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	34,89	20,44
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	65,11	79,56
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	70,76	25,28
Vốn chủ SH/Tổng nguồn vốn	%	29,24	74,72
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,41	1,46
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	0,92	3,15
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,27	0,087
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	N/A	63,47
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ SH	%	0,91	0,012

Những tăng trưởng chủ yếu trong năm:

Tài sản:

Tổng tài sản năm 2011 của công ty đạt 6.920 tỷ đồng, tăng 5.105 tỷ đồng so với năm 2010 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 68,5 tỷ;
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 456 tỷ đồng;
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 930 tỷ do tăng các khoản ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào dự án Times City;
- Hàng tồn kho tăng 1.728 tỷ đồng do CPXD căn hộ để bán phát sinh trong năm tăng cao;
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 16,09 tỷ;
- Tài sản cố định tăng 1.840 tỷ do tại ngày 31/12/2011, Cty đã hoàn thành việc XD bệnh viện Vinmec và kết chuyển các CP phát sinh liên quan đến công trình này từ CP XD cơ bản dở dang sang TSCĐ hữu hình;
- Tài sản dài hạn khác tăng 204 tỷ.

Nợ phải trả:

- Vay và nợ ngắn hạn tăng 114 tỷ;
- Phải trả người bán tăng 143 tỷ;
- Người mua trả tiền trước tăng 2.492 tỷ;
- Chi phí phải trả tăng 740 tỷ;
- Phải trả khác tăng 923 tỷ (trong đó tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ tăng 921 tỷ, phải trả khác tăng 1,4 tỷ).

Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ thực góp trong năm 2011 tăng 649 tỷ đồng;

Chia cổ tức:

Trong năm 2011, công ty không chi trả cổ tức và toàn bộ lợi nhuận sau thuế sẽ được giữ lại để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

Tổng số thuế phải nộp cho ngân sách Nhà nước năm 2011 (gồm thuế VAT, thuế TNDN và các loại thuế khác) là 235,2 tỷ đồng. Trong năm 2011 công ty đã nộp 215,5 tỷ đồng.

Phương hướng và kế hoạch kinh doanh năm 2012

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. Để tận dụng lợi thế sẵn có kể trên, Công ty đã xác định sẽ tập trung nguồn lực phát triển mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đây là một hướng đi đầy tiềm năng, hứa hẹn những thành công lớn trong tương lai.

Trong năm 2012, Công ty sẽ huy động toàn bộ nguồn nội lực và huy động thêm nguồn lực khác để triển khai xây dựng các hạng mục tiếp theo của dự án Times City theo đúng tiến độ đã đề ra.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận, cổ tức trong năm 2012:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch 2012	2011	Tăng/giảm so với 2011
Doanh thu thuần (DTT)	Tỷ đồng	396	0	N/A
Vốn Điều lệ (VDL)	Tỷ đồng	2.000	2.000	0
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	Tỷ đồng	80	18,47	333%
Tỷ lệ LNST/DTT	%	20	N/A	N/A
Tỷ lệ LNST/VDL	%	4	0,92	335%
Cổ tức	%	0	0	N/A

3. Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- HĐQT do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có các nhiệm vụ và quyền hạn chính như sau:
 - o Báo cáo trước ĐHĐCĐ tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, báo cáo tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty;
 - o Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
 - o Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc Công ty;
 - o Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban 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;
- Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT: HĐQT chưa lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2011, Ban Kiểm soát đã triển khai nhiều hoạt động với các nội dung cơ bản:

- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2011 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi với Kế toán trưởng của Công ty về các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2011;
- Xem xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do HĐQT trình ĐHĐCĐ.

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

Trong năm, Công ty đã có các thay đổi về nhân sự chủ chốt như sau:

- Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Hải Hùng kể từ ngày 20/10/2011;
- Bổ nhiệm ông Phạm Thiều Hoa giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty phụ trách công việc kinh doanh và quản lý xây dựng dự án của Công ty kể từ ngày 20/10/2011.

Trong năm 2011, tổng thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc là 1.222.864.524 đồng. Các thành viên HĐQT và 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 2011 tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 5,8%; tỷ lệ lạm phát cả năm ở mức 18,58%. Tình hình kinh tế năm 2011 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.

Mặc dù vậy, tình hình lạm phát tăng nhanh và các chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ từ đầu năm 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. Lãi suất và lạm phát cao, ngoài việc ảnh hưởng giảm sức cầu, còn làm tăng chi phí và giá thành sản phẩm bất động sản mà Công ty cung cấp do giá nguyên liệu đầu vào tăng. 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 CTCP Vincom- một công ty 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 2012 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 2011 và 2012 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 Vincom 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 sinh thái thân thiện 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, trung tâm thương mại 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 tràn đầy, 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, sát chân cầu Vĩnh Tuy – cây cầu nối 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.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec, hạng mục được hoàn thành đầu tiên của dự án, được khánh thành vào tháng 01 năm 2012. Đây là bệnh viện đầu tiên ở Việt Nam được xây dựng theo mô hình Bệnh viện – Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao với cơ sở vật chất hiện đại, hội tụ đội ngũ các y bác sĩ đầu ngành phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh cao cấp của người dân Thủ đô. 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 trong khu vực và quốc tế.

Times City chính thức được triển khai xây dựng vào tháng 1 năm 2011 và dự kiến hoàn thành vào Quý IV năm 2014.



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 2.179.163 m² với diện tích các cấu phần như sau:

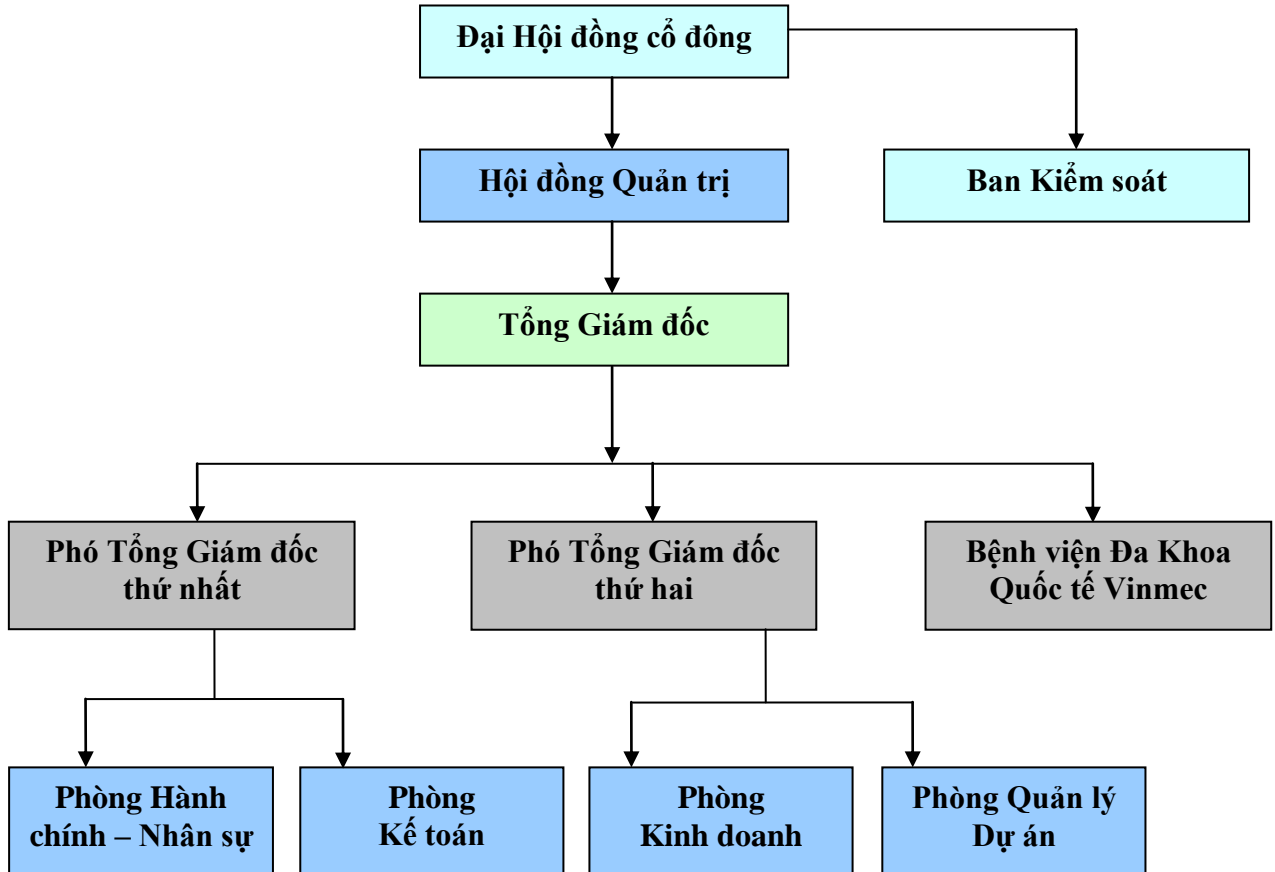
Cấu phần	Diện tích sàn xây dựng (m²)
Căn hộ	1.430.337
Trung tâm thương mại	200.866
Trường học	54.156
Bệnh viện quốc tế	60.446
Nhà công cộng	79.262
Bãi đỗ xe	350.673
Khác	3.423
Tổng cộng	2.179.163

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.

CTCP Nam Hà Nội đã được Sở Xây dựng cấp thông báo miễn phép xây dựng cho tất cả các công trình thuộc dự án. Tháng 1 năm 2011 CTCP Nam Hà Nội tiến hành khởi công dự án, đến nay, một số hạng mục công trình đã được tiến hành nghiệm thu, các tòa nhà T2, T3, T4, T5, T6, T7 của dự án đang trong giai đoạn triển khai xây dựng phần thân.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



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 công tác ở Công ty Vũ Hưng, sau đó ông công tác tại CTCP Vincom 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 TGD CTCP Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Sài Gòn. Năm 2010, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Phát triển Dự án tại CTCP Vincom. Các chức vụ ông Thế đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Giám đốc Phát triển Dự án - CTCP Vincom;
- Chủ tịch HĐQT- CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng;
- Thành viên HĐQT - CTCP Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng;
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Bà Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT

Bà Mai Hương Nội sinh ngày 13/10/1969 tại Hà Nội. Bà Nội tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân năm 1991 với bằng Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Ngân hàng). Trước khi làm việc cho Vincom, bà Nội công tác tại Bưu điện TP. Hà Nội từ tháng 02/1991 tới tháng 02/1996, và giữ chức vụ cuối cùng là Phó Giám đốc Trung tâm dịch vụ khách hàng. Từ năm 2006 đến nay, bà Nội là Tổng Giám đốc CTCP Vincom. Các chức vụ bà Nội đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc CTCP Vincom;
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Thương mại PFV;
- Thành viên HĐQT CTCP Bê tông Ngoại thương.

Bà Nguyễn Mai Hoa – Thành viên HĐQT

Bà 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 Trưởng phòng Nhân sự - CTCP Vincom.

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang – Tổng Giám đốc

Ông 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 Phạm Thiệu Hoa

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 Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ năm 2003 đến 2005, ông Hoa là Phó Giám đốc Kinh doanh Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, ông Hoa là Giám đốc phát triển Dự án CTCP Vincom. Các chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Giám đốc Phát triển Dự án CTCP Vincom;
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia;
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây;
- Tổng Giám đốc CTCP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài;
- Thành viên HĐQT CTCP Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng;
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Bà Phí Thị Thục Nga – Phó Tổng Giám đốc

Bà Nga sinh ngày 28/08/1967 tại Phú Thọ. Bà 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 05/2007 đến tháng 03/2011, bà Nga công tác tại CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái.

Ban Kiểm soát***Bà Lê Thị Kim Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát***

Bà Thanh sinh ngày 28/11/1980 tại Thanh Hóa. Bà 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 CTCP Vincom. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây.

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà 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 là Kế toán tổng hợp CTCP Vincom. Từ tháng 09/2010 đến nay, bà là Phó phòng Kế toán CTCP Vincom. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát – CTCP Đầu tư và Thương mại PFV.

Bà Bùi Thị Hà – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà 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 là Trưởng phòng Tài chính Công ty Điện tử Schmidt. Từ tháng 04/2010 đến nay, bà là Phó phòng Kế toán CTCP Vincom. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài.

Bà Lê Thị Hải Yến – Kế toán trưởng

Bà 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 là Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Thương mại PFV – một công ty con của CTCP Vincom.

3. Cơ cấu lao động và chính sách đối với người lao động**Số lượng lao động tại thời điểm ngày 31/12/2011**

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 là 527 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ	527	100%
Trình độ đại học trở lên	272	51,6%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	129	24,5%
Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	126	23,9%
Phân theo tính chất lao động	527	100%

Lao động trực tiếp	303	57,5%
Lao động gián tiếp	224	42,5%
Phân theo giới tính	527	100%
Lao động nữ	278	52,8%
Lao động nam	249	47,2%

Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày.

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 9 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 5 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 1 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 (4 tháng) 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/ 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 14/12/2011)

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	89.110.000	44,55%	0	0,00%	89.110.000	44,55%
<i>Từ 5% trở lên</i>	<i>80.000.000</i>	<i>40,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>80.000.000</i>	<i>40,00%</i>
<i>Dưới 5%</i>	<i>9.110.000</i>	<i>4,55%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>9.110.000</i>	<i>4,56%</i>
Cổ đông pháp nhân	110.890.000	55,45%	0	0,00%	110.890.000	55,45%
<i>Từ 5% trở lên</i>	<i>106.000.000</i>	<i>53,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>106.000.000</i>	<i>53,00%</i>
<i>Dưới 5%</i>	<i>4.890.000</i>	<i>2,45%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>4.890.000</i>	<i>2,45%</i>
Cổ phiếu Quỹ	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Tổng cộng	200.000.000	100,00%	0	0,00%	200.000.000	100,00%

2. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (đến thời điểm 31/12/2011)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Vũ Đức Thế	Chủ tịch HĐQT	0	0,00%
2	Mai Hương Nội	Thành viên HĐQT	0	0,00%
3	Nguyễn Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0,00%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	0	0,00%
2	Phạm Thiều Hoa	Phó TGD		0,00%
3	Phí Thị Thục Nga	Phó TGD	0	0,00%
3	Lê Thị Hải Yến	Kế toán trưởng	0	0,00%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	0	0,00%
2	Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	0	0,00%
3	Bùi Thị Hà	Thành viên	0	0,00%

3. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2011)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng năm giữ	Tỷ lệ
1	CTCP Vincom	106.000.000	53,00%
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	26.660.000	13,33%
3	Lê Thị Mỹ Ngọc	16.000.000	8,00%
4	Phan Quang Đăng	14.000.000	7,00%
5	Hoàng Vĩnh Tường	12.000.000	6,00%
6	Nguyễn Thị Lan Anh	10.000.000	5,00%

4. Giao dịch phát sinh

- **Của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc): không phát sinh giao dịch**
- **Của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt: không phát sinh giao dịch**
- **Của cổ đông lớn (CĐL):**

S T T	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	Hoàng Quốc Lâm	CĐL	14.000.000	2.000.000	12.000.000	20/12/2011
2	Hoàng Quốc Lâm	CĐL	12.000.000	2.480.000	9.520.000	28/12/2011
3	Phùng Thị Chắt	CĐL	14.000.000	6.290.000	7.710.000	28/12/2011
4	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Người liên quan của CĐL	0	11.800.000	11.800.000	09/12/2011 - 20/12/2011
5	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	CĐL	11.800.000	8.770.000	20.570.000	28/12/2011
6	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	CĐL	20.570.000	6.090.000	26.660.000	29/12/2011

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2011

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	4.505.107.752.856	1.443.515.087.111
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	9.951.190.999	78.492.528.519
111	1. Tiền	5.271.585.703	2.692.528.519
112	2. Các khoản tương đương tiền	4.679.605.296	75.800.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	655.590.750.000	200.000.000.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	655.590.750.000	200.000.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.315.502.871.529	385.100.099.457
131	1. Phải thu khách hàng	-	250.000.000
132	2. Trả trước cho người bán	1.288.786.204.861	384.185.449.457
135	3. Các khoản phải thu khác	26.716.666.668	664.650.000
140	IV. Hàng tồn kho	2.503.145.465.278	775.096.014.667
141	1. Hàng tồn kho	2.503.145.465.278	775.096.014.667
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	20.917.475.050	4.826.444.468
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	27.233.174	2.277.798
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17.751.864.509	4.630.256.501
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	18.910.169
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	3.138.377.367	175.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2.414.510.776.316	370.963.016.991
220	I. Tài sản cố định	2.207.528.376.434	367.938.116.955
221	1. Tài sản cố định hữu hình	1.703.192.226.402	24.404.431
222	Nguyên giá	1.703.518.294.375	69.299.091
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(326.067.973)	(44.894.660)
227	2. Tài sản cố định vô hình	4.129.053.338	45.758.334
228	Nguyên giá	4.147.895.000	48.450.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(18.841.662)	(2.691.666)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	500.207.096.694	367.867.954.190

250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.000.000.000	3.000.000.000
258	1. Đầu tư dài hạn khác	3.000.000.000	3.000.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác	203.982.399.882	24.900.036
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	202.620.488.840	24.900.036
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	1.361.911.042	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	6.919.618.529.172	1.814.478.104.102

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ	4.896.479.028.861	458.640.177.274
310	I. Nợ ngắn hạn	4.896.370.614.700	458.640.177.274
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	557.701.836.844	443.644.654.054
312	2. Phải trả người bán	143.325.613.398	-
313	3. Người mua ứng trước tiền mua căn hộ	2.491.500.063.914	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.662.201.065	26.489.160
315	5. Phải trả người lao động	6.329.381.165	140.521.175
316	6. Chi phí phải trả	755.046.348.176	14.643.995.320
	- Chi phí lãi vay trích trước	19.190.547.025	14.497.745.320
	- Chi phí xây dựng trích trước theo tỷ lệ hoàn thành	728.668.118.921	-
	- Phải trả khác	7.187.682.230	146.250.000
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	922.805.170.138	184.517.565
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ	921.177.159.251	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.628.010.887	184.517.565
330	II. Nợ dài hạn	108.414.161	-
333	1. Phải trả dài hạn khác	108.414.161	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	2.023.139.500.311	1.355.837.926.828
410	I. Vốn chủ sở hữu	2.023.139.500.311	1.355.837.926.828
411	1. Vốn điều lệ đã góp	2.000.000.000.000	1.351.170.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.139.500.311	4.667.926.828
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	6.919.618.529.172	1.814.478.104.102

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.500.000.000
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.500.000.000
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	-	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.500.000.000
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	62.929.011.225	308.839.000
22	6. Chi phí tài chính	(165.287.457)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-
24	7. Chi phí bán hàng	(6.051.897.724)	-
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(29.049.835.321)	(2.009.556.839)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	27.661.990.723	799.282.161
31	10. Thu nhập khác	20.223.115.914	254.272.727
32	11. Chi phí khác	(19.675.131.087)	-
40	12. Lợi nhuận khác	547.984.827	254.272.727
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.209.975.550	1.053.554.888
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(11.100.313.109)	533.301.507
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.361.911.042	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	18.471.573.483	1.586.856.395
70	17. Lãi trên mỗi cổ phiếu		
	Lãi cơ bản	98	27
	Lãi suy giảm	98	27

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	• Lợi nhuận trước thuế	28.209.975.550	1.053.554.888
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao và khấu trừ	297.323.309	25.147.126
05	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	(62.929.011.225)	(308.839.000)
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(34.421.712.366)	769.863.014
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	2.479.327.550.350	(82.790.370.435)
10	Tăng hàng tồn kho	(2.202.776.725.600)	(319.366.410.024)
11	Tăng các khoản phải trả	1.024.829.357.115	(990.166.287)
12	Tăng chi phí trả trước	(152.761.616.422)	(27.177.833)
13	Chi phí lãi vay đã trả	(47.960.118.830)	(70.350.967.436)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(50.776.247.734)	(515.465.900)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.854.963.206)	(175.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	1.012.605.523.307	(473.445.694.901)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.394.621.193.730)	(156.193.574.898)
23	Gửi tiền tại các tổ chức tín dụng	(380.000.000.000)	(200.000.000.000)
24	Thu tiền gửi tại các tổ chức tín dụng	280.000.000.000	95.710.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào công ty khác	-	(3.000.000.000)
28	Tiền thu lãi cho vay	36.177.900.113	4.076.073.723
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(1.458.443.293.617)	(259.407.501.175)

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền góp vốn của các cổ đông	113.794.595.946	548.698.823.556
34	Tiền thu từ đi vay	1.142.916.490.898	594.800.000.000
35	Trả nợ vay	(879.414.654.054)	(335.655.345.946)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	377.296.432.790	807.843.477.610
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(68.541.337.520)	74.990.281.534
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	78.492.528.519	3.502.246.985
70	• Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	9.951.190.999	78.492.528.519



Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Trụ sở chính: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,

Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84 4)- 39749350

Fax: (84 4)- 39749351

Website: www.namhanoijsc.vn