

Số: ...21.../BC-PTNKH

Khánh Hòa, ngày ...23 tháng ...3... năm 2023

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**

Kính gửi: **Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội**

### **PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG**

#### **1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch: **Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Khánh Hòa**
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 4200238430 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 06/08/2010, cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 28/02/2019.
  - Vốn điều lệ: 58,019,240,000 đồng
  - Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 58,019,240,000 đồng
  - Địa chỉ: 23 Nguyễn Thiện Thuật, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
  - Số điện thoại: (0258) 3 522 774
  - Số fax/Fax: (0258) 3 527 421
  - Website: <http://phattriennhakh.vn>
  - Mã cổ phiếu: PTN
- Năm báo cáo : năm 2022
- Quá trình hình thành và phát triển:
    - + *Quá trình hình thành:*

#### **Giai đoạn 1: (từ tháng 01/1998 đến tháng 6/2004)**

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Khánh Hòa trước đây là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc UBND tỉnh Khánh Hòa, được thành lập theo Quyết định số 50/QĐ-UB ngày 08/01/1998 của UBND tỉnh Khánh Hòa trên cơ sở hợp nhất Công ty Xây dựng nhà ở và Công trình công cộng với Công ty Quản lý – Kinh doanh Nhà lấy tên là Công ty Quản lý Kinh doanh và Phát triển Nhà.

#### **Giai đoạn 2: (từ tháng 06/2004 đến tháng 4/2010)**

Ngày 16/6/2004, Công ty Quản lý Kinh doanh và Phát triển Nhà đổi tên thành Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà (Quyết định số 146/2004/QĐ-UB ngày 16/6/2004 của UBND tỉnh Khánh Hòa), do tách bộ phận quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước và bộ phận quản lý chung cư của Công ty



Quản lý Kinh doanh và Phát triển Nhà để thành lập Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư (Quyết định số 86/2003/QĐ-UB ngày 16/12/2003 của UBND tỉnh Khánh Hòa)

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty giai đoạn này là: Thi công xây lắp và Kinh doanh nhà.

### **Giai đoạn 3: (từ tháng 4/2010 đến 30/6/2011)**

Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà được chuyển giao nguyên trạng từ UBND tỉnh Khánh Hòa về làm Công ty con của Tổng Công ty Sông Hồng (Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 02/4/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 604/QĐ-HĐQT ngày 06/4/2010 của Tổng Công ty Sông Hồng).

Căn cứ Nghị định số 25/2010/NĐ-CP ngày 19/3/2010 của Chính phủ về chuyển đổi Công ty nhà nước thành Công ty TNHH MTV và tổ chức quản lý Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu. Tổng công ty cổ phần Sông Hồng ban hành quyết định số 47/QĐ-HĐQT-TCT ngày 01/7/2010 chuyển Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà thành Công ty TNHH MTV Sông Hồng-Nha Trang với Giấy phép kinh doanh số: 4200238430 do phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 06/8/2010. Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty giai đoạn này là: Thi công xây lắp và Kinh doanh nhà

### **Giai đoạn 4: (Từ 01/7/2011 - 30/06/2015)**

Thực hiện văn bản chỉ đạo số 1383/TTg – ĐMDN ngày 12/8/2011 của Thủ tướng Chính phủ, công ty được chuyển giao về làm doanh nghiệp thành viên của Tập đoàn Sông Đà. Tại Quyết định số 13/QĐSD-HĐTV ngày 20/01/2012, Công ty TNHH MTV Sông Hồng – Nha Trang được đổi tên thành Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Khánh Hòa.

Giai đoạn này Công ty vẫn tiếp tục hoạt động lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp các công trình nhà ở trong dự án do Công ty làm chủ đầu tư đồng thời tham gia đấu thầu các công trình bên ngoài công ty.

### **Giai đoạn 5: (Từ 01/7/2015 đến nay)**

Ngày 17/02/2016, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 128/QĐ-BXD về Phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Nhà Khánh Hòa thành Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Khánh Hòa.

+ Công tác niêm yết:

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Khánh Hòa được Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận niêm yết từ ngày 14/10/2022.

- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: PTN
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 5,801,924 CP

### + Quá trình phát triển

Qua hơn 24 năm hình thành và phát triển Công ty đã thực hiện nhiều hoạt động như sau:

thi công xây dựng nhiều công trình có tổng hạn mức đầu tư lớn như Công trình thực hiện dự án Hệ thống thoát nước mưa khu vực Nam Hòn Khô, Khối nhà ở cán bộ công nhân viên - Giáo viên bao gồm Khối nhà 2 tầng và 4 tầng của dự án: Trường Đại học Thái Bình Dương, Trường mầm non Thị Trấn Diên Khánh, Trường tiểu học Ninh Sim, Xây dựng nhà xưởng, cơ khí, kho vật tư, kho phân, nhà chứa chất thải thuộc nhà máy đường Ninh Hòa, xây dựng khối phòng học bộ môn cho trường THPT Nam Diên Khánh và các hạng mục phụ trợ khác...

*Dự án bất động sản:* Dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải tại phía Bắc phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Dự án Khu dân cư Lạc Hòa với quy mô nhỏ tọa lạc tại phường Cam Lộ, thị xã Cam Ranh, cách thành phố Nha Trang 60km và Chung cư thu nhập thấp - An Thịnh tọa lạc tại Đường Ngô Gia Khảm, khu A-T, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

### **2.1 Ngành nghề kinh doanh:**

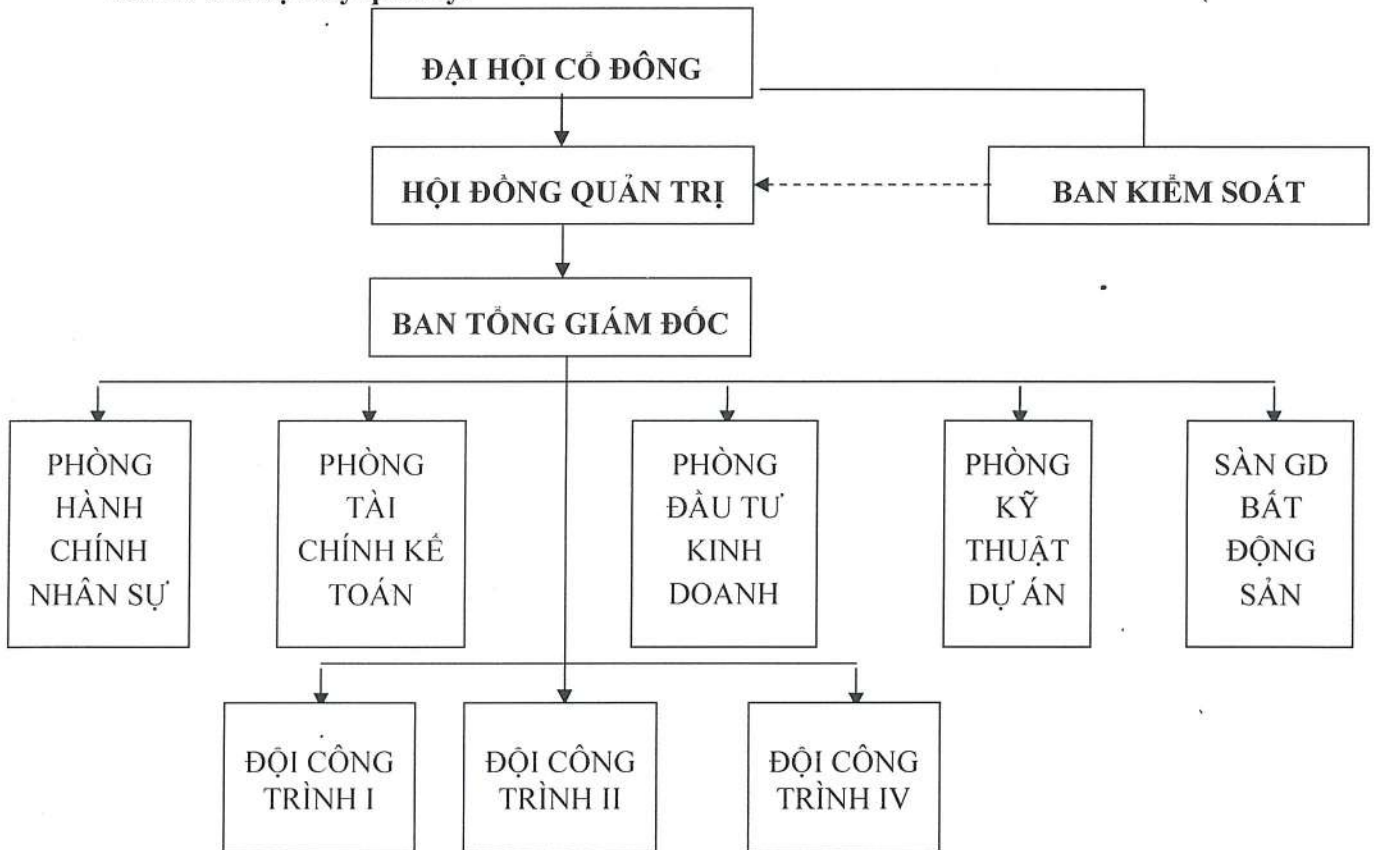
- Phát triển dự án bất động sản
- Xây lắp các công trình và cho thuê

### **2.2 Địa bàn kinh doanh:** tỉnh Khánh Hòa

## **3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

**3.1 Mô hình quản trị:** Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

### 3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:



### 3.3. Các công ty liên kết: không có

## 4. Định hướng phát triển:

### 4.1. Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Xây dựng Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Khánh Hòa phát triển vững mạnh, hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện tái cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, tận dụng tốt các yếu tố tài chính, công nghệ và thị trường vào hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Xây dựng đội ngũ lãnh đạo bản lĩnh và chuyên nghiệp, đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và có tay nghề cao trong lĩnh vực phát triển bất động sản và xây lắp.

- Hoàn thiện bộ máy quản lý theo mô hình Công ty cổ phần và tổ chức lại các bộ phận, phòng ban phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty; tận dụng tối đa nguồn nhân lực, nguồn vốn và tài sản hiện có của Công ty.

### 4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Mức độ tăng trưởng giá trị sản lượng bình quân 10%/năm.

- Đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ từ 10% - 12%.

- Tăng trưởng vốn điều lệ hàng năm nhằm mục đích đảm bảo năng lực sản xuất và cạnh tranh.

#### **4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội, cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:**

##### **\* Công tác xây lắp:**

- Nâng cao năng lực của Công ty trong lĩnh vực thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, đầu tư thiết bị thi công, đổi mới phương thức quản lý thiết bị, nâng cao năng lực thi công, tiến tới tự chủ trong thiết bị thi công nhà cao tầng; nghiên cứu hướng hỗ trợ về trang thiết bị thi công, về nguồn vốn để có thể giảm chi phí lãi vay và đảm đương thi công được các công trình lớn, phức tạp;

- Tập trung phương thức tiếp cận các nguồn vốn và đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình đang triển khai dở dang, tránh tình trạng tồn đọng vốn trong xây lắp; tích cực tham gia tìm kiếm công trình bằng mọi giải pháp, nhằm đảm bảo doanh thu và việc làm cho người lao động;

- Mở rộng liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh để đấu thầu những công trình có giá trị và doanh thu xây lắp cao;

- Duy trì hệ thống quản lý chất lượng trong thi công xây lắp theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008 để đảm bảo uy tín thương hiệu và tăng tính cạnh tranh.

##### **\* Công tác đầu tư – Kinh doanh nhà:**

- Tìm kiếm thêm quỹ đất để lập dự án đầu tư mới, nghiên cứu tìm giải pháp liên doanh liên kết, đẩy mạnh xây dựng nhà kinh doanh đảm bảo giá trị kinh doanh nhà đạt hơn 60% tổng doanh thu hàng năm của Công ty;

- Tập trung việc thu nợ của các khách hàng, tập trung giải quyết nhà tồn đọng thu hồi vốn tái đầu tư;

- Đánh giá lại đối tượng khách hàng mà các dự án của Công ty hướng tới, từ đó tập trung khai thác nhu cầu của các khách hàng này;

- Chăm sóc tốt các khách hàng cũ và khách hàng hiện tại của Công ty và từ các khách hàng cũ này có thể khai thác thêm các khách hàng tiềm năng khác;

- Áp dụng nhiều chương trình khuyến mãi, linh hoạt cho từng đối tượng, từng nhóm khách hàng khác nhau theo từng sản phẩm cụ thể;

- Tăng cường công tác tiếp thị, vận dụng linh hoạt phương thức tiêu thụ sản phẩm nhà kinh doanh phù hợp với yêu cầu thị trường;

- Phát triển liên doanh, liên kết với các tổ chức, cá nhân; mở rộng hoạt động kinh doanh, tăng

cường khả năng huy động vốn nhằm phục vụ cho công tác kinh doanh và phát triển nhà ở;

- Đẩy nhanh tiến độ, thực hiện dứt điểm dự án dở dang; tìm kiếm thêm các dự án mới trong và ngoài tỉnh (các tỉnh thành lân cận) để triển khai cho các năm tiếp theo.

#### **5. Những nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty:**

Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình thường kéo dài, giá vật tư biến động mạnh.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Ngày càng nhiều đối thủ cạnh tranh trên thị trường Khánh Hòa.

Rủi ro về pháp lý và hợp đồng: Chính sách vĩ mô các luật, nghị định của Chính phủ về lĩnh vực đất đai, bất động sản thường xuyên thay đổi, bổ sung làm tăng sự quan ngại của các khách hàng muốn đầu tư.

Công tác thị trường gặp nhiều khó khăn do tính cạnh tranh gay gắt.

### **PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

#### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

##### **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>ĐVT: triệu đồng</b>
			<b>Tăng/ giảm (%)</b>
Tổng doanh thu	6,870	8,644	25.82%
Lợi nhuận trước thuế	(2,290)	(1,613)	29.56%
Lợi nhuận sau thuế	(2,290)	(1,613)	29.56%

Tại ngày 31/12/2022, doanh thu của PTN đạt 8,644 triệu đồng, tăng 25.82% so với năm 2021 nhưng cũng chỉ đạt 18.11% kế hoạch năm .

Trong năm 2022 doanh thu của Công ty có cải thiện hơn so với năm 2021 tuy nhiên do pháp lý, tín dụng, cũng như sự tác động của dịch Covid - 19 kéo dài đã khiến thị trường bất động sản cả nước đình trệ vì vậy không chỉ Công ty mà các doanh nghiệp bất động sản khác cũng gặp khó khăn. Ngoài ra các khoản chi phí như chi phí cho nhân viên, chi phí khấu hao tài sản cố định và các chi phí hoạt động doanh nghiệp vẫn duy trì qua các năm nên các khoản doanh thu của công ty không thể bù đắp được tổng chi phí cho hoạt động kinh doanh nên lợi nhuận trước thuế của Công ty năm 2022 lỗ 1,613 triệu đồng.

#### **2. Tổ chức nhân sự**

**2.1 Danh sách Hội đồng quản trị và ban điều hành: Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Hội đồng quản trị và Ban điều hành:**

**2.1.1 Hội đồng quản trị:**

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ngô Văn Ích	Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT
2	Đào Thị Minh Hương	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
3	Nguyễn Văn Sơn	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành

**ÔNG NGÔ VĂN ÍCH - CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Giới tính	Nam	Quê quán	Diên Khánh – Khánh Hòa
Ngày sinh	13/11/1959	Địa chỉ thường trú	Tổ 19 Xuân Ngọc, Vĩnh Ngọc, Nha Trang, Khánh Hòa
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	220004443 cấp ngày 25/6/2012 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân chế biến		

**Quá trình công tác:**

- Từ tháng 8/1983 đến tháng 11/1989: Cán bộ xí nghiệp Đông lạnh Nha Trang
- Từ tháng 12/1989 đến tháng 12/1993: Phó Giám đốc Xí nghiệp Đông lạnh Nha Trang
- Từ 01/1994 – 12/1994: Phó Giám đốc Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Nha Trang
- Từ 01/1995 – 7/2004: Giám đốc Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Nha Trang
- Từ tháng 8/2004 đến 14/02/2023: Giám đốc Công ty CP Nha Trang Seafood-F17
- Từ tháng 7/2016 đến 14/02/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
-	Ngày 15/02/2023: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa lâm bệnh qua đời		
	Chức vụ công tác tới 31/12/2022 tại Công ty	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	
	Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác tới ngày 31/12/2022	Giám đốc Công ty CP Nha Trang Seafood-F17	
	Số cổ phần sở hữu cá nhân tới ngày 14/10/2022	136,046 cổ phần – chiếm 2,34% VĐL	
	Số cổ phần sở hữu đại diện cho CTCP Du lịch - Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17 tới ngày 14/10/2022	2,701,424 cổ phần – chiếm 46,56% VĐL	
	Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có	
	Thù lao	Được ĐHDCTĐ quyết định	
	Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có	
	Hành vi vi phạm pháp luật	Không có	
	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có	
	Số cổ phần của người có liên quan	Vợ: Đào Thị Minh Hương – 528,093 cổ phần – chiếm 9.10% VĐL	
<b>BÀ ĐÀO THỊ MINH HƯƠNG – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Vĩnh Bảo, Hải Phòng
Ngày sinh	19/7/1959	Địa chỉ thường trú	02 Sao Biển, Vĩnh Hải, Nha Trang, Khánh Hòa
Nơi sinh	Hải Phòng		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12



STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
Dân tộc	Kinh	CMND số	220004476 Cấp ngày 13/4/2010 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân chế biến		
Quá trình công tác:			
- Từ 02/1985 - 7/2012: Nhân viên Công ty Cổ phần Nha Trang Seafoods F17			
- Từ 8/2012 đến 14/02/2023: Giám đốc – Công ty Cổ phần Du lịch – Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17.			
- Từ tháng 7/ 2016 đến 14/03/2023: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa			
- Từ 15/03/2023 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa			
Chức vụ công tác tới 31/12/2022 tại Công ty	Thành viên Hội đồng Quản trị		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác tới ngày 31/12/2022	Giám đốc – Công ty Cổ phần Du lịch – Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17		
Số cổ phần sở hữu cá nhân tới ngày 14/10/2022	528,093 cổ phần – chiếm 9.10% VDL		
Số cổ phần sở hữu đại diện tới ngày 14/10/2022	0 cổ phần		
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có		
Thù lao	Được ĐHĐCĐ quyết định		
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có		

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
	Số cổ phần của người có liên quan	Chồng: Ngô Văn Ích – 136,046 cổ phần – chiếm 2.34% VDL	

### ÔNG NGUYỄN VĂN SƠN – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Giới tính	Nam	Quê quán	Việt Yên – Bắc Giang
Ngày sinh	15/01/1975	Địa chỉ thường trú	Xóm Gạch, thôn Sen Hồ, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang
Nơi sinh	Bắc Giang		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	121172760 cấp ngày 26/01/2007 tại CA Bắc Giang
Trình độ học vấn	Kỹ sư cơ khí, chế tạo máy		
Quá trình công tác:			
- Từ tháng 4/1998 – 12/2000: Cán bộ kỹ thuật/ Đội trưởng/ Chỉ huy trưởng công trình, Công ty cơ khí lắp máy Ninh Bình – Tổng Công ty lắp máy Việt Nam			
- Từ tháng 01/2001 – 10/2006: Đội trưởng/ Chỉ huy trưởng công trình/ Phó trưởng phòng Kinh tế kỹ thuật, Công ty cơ khí lắp máy Ninh Bình – Tổng Công ty lắp máy Việt Nam			
- Từ tháng 11/2006 – 5/2010: Phó Giám đốc chi nhánh Quảng Ninh – Công ty Cổ phần Cơ khí lắp máy Sông Đà – Tập đoàn Sông Đà			
- Từ tháng 6/2010 – 6/2012: Phó trưởng phòng Kỹ thuật Cơ giới/ Quyền trưởng phòng Kỹ thuật Cơ giới, Công ty Cổ phần SOMEKO Sông Đà – Tập đoàn Sông Đà			
- Từ tháng 7/2012 – nay: Chuyên viên ban Điều hành Thi công Nhà Quốc hội/ Quản lý Kỹ thuật Công nghệ – Tổng công ty Sông Đà			
- Từ tháng 12/2019 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công		Thành viên Hội đồng Quản trị	

ty	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Chuyên viên ban Điều hành Thi công Nhà Quốc hội/ Quản lý Kỹ thuật Công nghệ – Tổng công ty Sông Đà-CTCP
Số cổ phần sở hữu cá nhân	0 cổ phần
Số cổ phần sở hữu đại diện cho Tổng Công ty Sông Đà-CTCP tới ngày 14/10/2022	2,088,700 cổ phần – chiếm 36% VDL
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có
Thù lao	Được ĐHĐCĐ quyết định
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần

### 2.1.2 Ban kiểm soát:

Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Phạm Thị Ngọc Thảo	Trưởng Ban kiểm soát
2	Trần Thị Vĩnh Thảo	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Kim Cương	Thành viên Ban kiểm soát

### **BÀ PHẠM THỊ NGỌC THẢO – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Giới tính	Nữ	Quê quán	Diên Khánh – Khánh Hòa
-----------	----	----------	------------------------

Ngày sinh	26/06/1975	Địa chỉ thường trú	220 Tổ 11 Sơn Thủy, Vĩnh Phước, Nha Trang, Khánh Hòa
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	220910543 cấp ngày 15/7/2014 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân Tài chính – kế toán		
Quá trình công tác:			
- Từ 9/1995 đến 7/2014: nhân viên tại Cty CP Nha Trang Seafoods F17			
- Từ 7/2014 đến nay: Kế toán trưởng tại Cty CP Du lịch Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17			
- Từ 7/2016 đến nay: Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Trưởng Ban kiểm soát		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Kế toán trưởng tại Cty CP Du lịch Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17		
Số cổ phần sở hữu cá nhân	0 cổ phần		
Số cổ phần sở hữu đại diện	0 cổ phần		
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có		
Thù lao	Được ĐHĐCĐ quyết định		
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có		

Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần
-----------------------------------	-----------

**BÀ TRẦN THỊ VĨNH THẢO – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

Giới tính	Nữ	Quê quán	Khánh Hòa
Ngày sinh	07/05/1976	Địa chỉ thường trú	4B/2 Cù Lao Hạ, Vĩnh Thọ, Nha Trang
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	225034327 cấp ngày 05/9/2009 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân Quản trị kinh doanh		

**Quá trình công tác:**

- Từ 2000 đến 2007: Kế toán Công ty TNHH SX TMDV Long Sơn
- Từ 2008 đến 04/2013: Kế toán trưởng Công ty TNHH Dược Phẩm Vạn Thịnh
- Từ 05/2013 đến 12/2015: Kế toán Công ty CP Nha Trang Seafoods F17
- Từ 01/2016 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Onsen
- Từ 7/2016 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Onsen
Số cổ phần sở hữu cá nhân	0 cổ phần
Số cổ phần sở hữu đại diện	0 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có

Thù lao	Được ĐHCĐ quyết định
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần

<b>BÀ NGUYỄN THỊ KIM CƯƠNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT</b>			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Thừa Thiên Huế
Ngày sinh	15/01/1970	Địa chỉ thường trú	01B Hát Giang, Phước Hòa, Nha Trang, Khánh Hòa
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	220825821 cấp ngày 24/9/2008 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân Tài chính – Kế toán		
<b>Quá trình công tác:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 1991 – 1993: Nhân viên phòng máy tính, Trung tâm tính toán và dịch vụ thống kê Khánh Hòa</li> <li>- Từ 7/1995 – 4/1998: Nhân viên phòng nghiệp vụ xuất nhập khẩu, Công ty chế biến hàng xuất khẩu Nha Trang</li> <li>- Từ 5/1998 – 11/2000: Nhân viên trung tâm thương mại, Công ty chế biến hàng xuất khẩu Nha Trang</li> <li>- Từ 12/2000 – 7/2008: Nhân viên phòng Tổ chức – Hành chính, công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Khánh Hòa</li> </ul>			

- Từ 8/2008 – 4/2012: Phó trưởng phòng, phụ trách phòng Tổ chức – Hành chính, Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Khánh Hòa (sau đổi tên là Công ty TNHH MTV Sông Hồng – Nha Trang)
- Từ 5/2012 – 12/2021: Trưởng phòng Tổ chức – Hành chính, Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Khánh Hòa (sau đổi tên là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa)
- Từ 7/2016 – nay: Thành viên Ban kiểm soát, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phần sở hữu cá nhân tới ngày 14/10/2022	22,500 cổ phần – chiếm 0.39%VĐL
Số cổ phần sở hữu đại diện	0 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có
Thù lao	Được ĐHĐCĐ quyết định
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần

### 2.1.3. Ban điều hành:

Danh sách thành viên Ban điều hành:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nguyễn Sói	Tổng Giám đốc
2	Trần Vĩnh Hưng	Phó Giám Đốc

STT	Họ tên	Chức vụ
3	Đoàn Thị Hương Lan	Kế Toán Trưởng

**ÔNG NGUYỄN SÓI – TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

Giới tính	Nam	Quê quán	Diên Khánh – Khánh Hòa
Ngày sinh	20/8/1959	Địa chỉ thường trú	27/1 đường Cửu Long, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CMND số	220058824 cấp ngày 17/01/2009 tại CA Khánh Hòa
Trình độ học vấn	Cử nhân quản trị kinh doanh		
<p>Quá trình công tác:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 1977 - 1980: Đi học tại trường Trung học xây dựng số 6, Tuy Hòa (Bộ Xây dựng)</li> <li>- Từ 1980 - 1983: Công tác tại phòng kế hoạch sở Xây dựng tỉnh thuận Hải</li> <li>- Từ 1983 - 1998: Công tác tại phòng Vật tư, Công ty Xây dựng nhà ở và CTCC Khánh Hòa</li> <li>- Từ 1998 - 2010: Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp Cty Kinh doanh và Phát triển Nhà Khánh Hòa</li> <li>- Từ 10/2010 - 02/2012: Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Sông Hồng Nha Trang</li> <li>- Từ 3/2012 - 6/2012: Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Khánh Hòa</li> <li>- Từ 7/2012 – 6/2016: Chủ tịch, kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Khánh Hòa</li> <li>- Từ 7/2016 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa</li> </ul>			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Tổng Giám đốc Công ty		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức	Không		



khác	
Số cổ phần sở hữu cá nhân tới ngày 14/10/2022	109,700 cổ phần – chiếm 1,89% VDL
Số cổ phần sở hữu đại diện	0 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có
Thù lao	Được ĐHCĐ quyết định
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Số cổ phần của người có liên quan	Con: Nguyễn Thị Hạnh Nguyên: 2,500 cổ phần – chiếm 0.0431% VDL



### ÔNG TRẦN VĨNH HƯNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giới tính	Nam	Quê quán	Khánh Hòa
Ngày/tháng/năm sinh	24/10/1980	Địa chỉ thường trú:	Tổ 15, xóm Ngọc Sơn, Ngọc Hiệp, Nha Trang, Khánh Hòa
Nơi sinh	Khánh Hòa		
Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CCCD số: 056080011061	Cấp ngày: 16/9/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH
Trình độ học vấn	Cử nhân sinh học		
Quá trình công tác:			
- Từ 01/2006 - 12/2009: Cán bộ Phòng Tài nguyên môi trường Tp. Nha Trang.			

<p>- Tháng 12/2009 – 12/2010: Kinh doanh tự do</p> <p>- Từ tháng 01/2011 – 02/2020: Phụ trách ban QLDA, Công ty cổ phần Du lịch khoáng nóng Nha Trang Seafoods – F17</p> <p>- Từ tháng 03/2020 – nay: Trưởng phòng Tổng hợp – Hành chính Công ty cổ phần Nha Trang Seafoods – F17</p> <p>- Từ tháng 10/2022 – nay: Phó giám đốc Công ty cổ phần Phát Triển Nhà Khánh Hòa</p>			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Phó Tổng giám đốc		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	không		
Số cổ phần đại diện vốn góp của Nhà nước	Không		
Số cổ phần sở hữu cá nhân			
Số cổ phần sở hữu của những người liên quan	0 cổ phần		
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có		
Thù lao	Được ĐHCĐ quyết định		
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có		
Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần		
<b>BÀ ĐOÀN THỊ HƯƠNG LAN – KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Hà Tĩnh
Ngày/tháng/năm sinh	12/10/1974	Địa chỉ thường trú	9/A Nguyễn Thiện Thuật, Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa.
Nơi sinh	Hà Tĩnh		

Quốc tịch	Việt Nam	Trình độ văn hóa	12/12
Dân tộc	Kinh	CCCD số 042174006006	Cấp ngày 14/8/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH
Trình độ học vấn	Cử nhân Kế toán doanh nghiệp		
Quá trình công tác:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 1996 đến 8/1998: Nhân viên, Công ty TNHH Việt Dũng, TP. Hồ Chí Minh</li> <li>- Tháng 9/1998 đến 30/6/2022: Nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa.</li> <li>- Từ 01/7/2022 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Khánh Hòa.</li> </ul>			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Kế toán trưởng		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	không		
Số cổ phần đại diện vốn góp của Nhà nước	Không		
Số cổ phần sở hữu cá nhân tới ngày 14/10/2022	3,400 cổ phần phổ thông – chiếm 0.058% VDL		
Số cổ phần sở hữu của những người liên quan tới ngày 14/10/2022	0 cổ phần		
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không có		
Thù lao	Được ĐHĐCĐ quyết định		
Các khoản lợi ích khác (nếu có)	Không có		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có		
Số cổ phần của người có liên quan	0 cổ phần		

**Những thay đổi trong Ban điều hành: Bổ nhiệm Phó giám đốc Trần Vĩnh Hưng từ ngày**

01/10/2022.

**Số lượng CBNV tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động :**

**Cơ cấu lao động của công ty:**

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>
1	Trên Đại học	01	6%
2	Đại học	13	76%
3	Cao đẳng	-	-
4	Khác	03	18%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	03	17.65%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	14	82.35%

**Tóm tắt chính sách đối với người lao động:**

**\*Chính sách đào tạo:**

Công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy trình tuyển dụng và đào tạo cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Công tác đào tạo, nâng trình độ tay nghề cũng ngày càng được chú trọng. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về chương trình quản lý kiểm tra chất lượng, an toàn lao động. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng tùy theo yêu cầu công việc, Công ty sẽ đài thọ một phần hay toàn bộ chi phí để đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên.

**\*Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:**

CTCP Phát triển nhà Khách Hòa áp dụng chính sách lương đã được xây dựng phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tuân thủ các quy định hiện hành. Công ty thưởng theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và thưởng cuối năm.

Công ty trang bị đầy đủ trang bị, bảo hộ lao động theo yêu cầu từng vị trí công tác; thực hiện khám sức khỏe định kỳ có chất lượng; thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động; nộp đầy đủ, đúng kỳ hạn về BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ cho người lao động.

Ngoài những quyền lợi được quy định trong Luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng các đãi ngộ với các hình thức như: trợ cấp khi thai sản và ốm đau, trợ cấp khó khăn....

Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật mang lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các

biện pháp, quy định xử phạt đối với các công nhân viên có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

#### 3.1. Tình hình thực hiện các dự án của Công ty

##### - Dự án Khu đô thị Bắc Vĩnh Hải:

Địa chỉ: Phường Vĩnh Hải, TP Nha Trang, Khánh Hòa

Hình thức đầu tư: Xây dựng mới

Tổng mức vốn đầu tư: 236,970 triệu đồng

Quy mô dự án: 14 ha, trong đó:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Bao gồm
1	Đất ở (gồm đất ở phân lô, chung cư, sân chơi)	8,3	+ 5.91 ha đất ở: chia thành 540 lô: 226 lô nhà vườn, 282 lô nhà phố; 32 lô biệt thự. + 1.23 ha: đất chung cư
2	Đất canh xanh và công trình công cộng	1,16	+ 0.03 ha: đất cây xanh + 0.88 ha: sân bóng đá mini + 0.25 ha: đất xây dựng trường mẫu giáo
3	Đất giao thông	4.54	

#### Hiện tại đến thời điểm tháng 12-2022 Quỹ nhà – đất còn lại tại dự án này gồm:

- 10 lô đất nền đường Thoại Ngọc Hầu, với diện tích : 10 lô x 100 m<sup>2</sup>/lô = 1.000m<sup>2</sup>
- 07 lô đất nền đường Trịnh Hoài Đức, với diện tích : 07 lô x 100 m<sup>2</sup>/lô = 700m<sup>2</sup>
- 01 lô đất nền đường Trần Quang Diệu, với diện tích : 01 lô x 295 m<sup>2</sup>/lô = 281m<sup>2</sup>
- 03 Nhà 4,5 tầng xây thô hoàn thiện mặt ngoài đường Điện Biên Phủ (Diện tích đất 100m<sup>2</sup>/nhà)
- 04 Nhà 3 tầng xây thô hoàn thiện mặt ngoài đường Trịnh Hoài Đức (Diện tích đất 80m<sup>2</sup>/nhà)
- 02 Nhà 3 tầng xây hoàn thiện đường Trịnh Hoài Đức (Diện tích đất 100m<sup>2</sup>/nhà).

Tổng giá trị đầu tư phần xây dựng 9 căn nhà trên vào những năm 2010 đến 2014 là khoảng 5,600 triệu đồng ( theo giá tính toán của dự án). Hiện nay công ty chưa bán và vẫn giữ lại quỹ nhà trên.

#### - Dự án Khu nhà ở liên kế phố Khu Lạc Hòa Cam Ranh

Địa chỉ: phường Cam Lộc, thị xã Cam Ranh, cách thành phố Nha Trang 60km

Hình thức đầu tư: : Xây dựng mới từ hạ tầng đến kiến trúc công trình

Tổng mức vốn đầu tư: 19,643 triệu đồng

Quy mô dự án: 5,383 m<sup>2</sup>, với 53 lô nền

Hiện tại Công ty hoàn thành cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng 51 trường hợp; còn lại 02 trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng vì chưa hoàn thành việc xây dựng căn nhà.

#### **- Dự án Chung cư thu nhập thấp An Thịnh:**

Địa chỉ: Đường Ngô Gia Khâm, khu A-T, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Hình thức đầu tư: Xây dựng mới từ hạ tầng đến kiến trúc công trình

Tổng mức vốn đầu tư: 66,045 triệu đồng

Diện tích đất: 2,496.3 m<sup>2</sup>

Diện tích sàn xây dựng: 10,306 m<sup>2</sup>

Đây là chung cư nhà ở xã hội được Công ty xây dựng và bán cho các đối tượng có thu nhập thấp quy định tại Luật nhà ở 2005. Chung cư được khởi công năm 2013, hoàn thành đưa vào khai thác năm 2014, đến năm 2016 hoàn thành việc cấp sổ cho 100% khách hàng.

#### **3.2. Các công ty con, công ty liên kết: không**

#### **4. Tình hình tài chính**

##### **4.1. Tình hình tài chính:**

**ĐVT: triệu đồng**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Tăng/giảm (%)</b>
Tổng giá trị tài sản	64,900.40	65,623.29	1.11%
Doanh thu thuần	6,870.41	8,644.00	25.1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2,290.85)	(1,738.7)	24.10%
Lợi nhuận khác	0	125.08	125.08%
Lợi nhuận trước thuế	(2,290.85)	(1,613.63)	29.56%

Lợi nhuận sau thuế	(2,290.85)	(1,613.63)	29.56%
--------------------	------------	------------	--------

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tăng/giảm (%)
<b>1.Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	3.62	3.14	(13.26%)
Hệ số thanh toán nhanh =(TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0.81	0.85	4.9%
<b>2.Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>			
Hệ số=Nợ/Tổng tài sản	0.18	0.22	22.22%
Hệ số=Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.22	0.27	22.73%
<b>3.Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0.18	0.25	38.89%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.11	0.13	18.18%
<b>4.Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số LNST/DTT	(0.33)	(0.19)	42.42%
Hệ số LNST/Vốn CSH	(0.04)	(0.03)	25%
Hệ số LNST/Tổng TS	(0.04)	(0.02)	50%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	(0.33)	(0.2)	39.39%

#### Đánh giá các chỉ số báo cáo tài chính năm 2022 so năm 2021:

+ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** chỉ tiêu này sắp xỉ so với năm 2021 cho thấy Công ty vẫn luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán của Công ty khi cần

thiết.

+ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:** cả 2 chỉ tiêu hệ số nợ/ tổng tài sản và hệ số nợ /vốn chủ sở hữu tăng khoảng 22% so với năm trước nguyên nhân đến từ chỉ tiêu phải trả người bán hàng tăng lên 68%, bên cạnh đó hiện tại Công ty không phụ thuộc vào vốn vay nên Công ty vẫn luôn định hướng giữ cho hệ số này ở mức an toàn là nhỏ hơn 1, vì vậy khi đại dịch Covid 19 xảy ra, tình hình kinh doanh của Công ty vẫn không ảnh hưởng nhiều.

+ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** các chỉ số tăng so với năm 2021, nguyên nhân do doanh thu công ty tăng cho thấy tình hình kinh doanh của Công ty có cải thiện hơn năm trước.

+ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** vẫn là hệ số âm so với năm 2021 nhưng có cải thiện hơn, năm 2021 Công ty lỗ 2,291 triệu đồng, năm 2022 vẫn lỗ 1,613 triệu đồng nhưng giảm lỗ 29.59% so với năm trước.

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần: theo danh sách chốt ngày 14/10/2022

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá
1	Đang lưu hành	5,801,924	58,019,240,000
	Chuyển nhượng tự do	5,801,924	58,019,240,000
	Công đoàn	0	0
2	Cổ phiếu quỹ	0	0
	Tổng cộng	5,801,924	58,019,240,000

### 5.2. Cơ cấu cổ đông: theo danh sách chốt ngày 14/10/2022

Danh mục	Số cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ %
Tổng vốn điều lệ	5,801,924	58,019,240,000	100%
Cổ đông sáng lập			
Cổ đông lớn	5,318,217	53,182,170,000	91,66%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	245,746	2,457,460,000	4,24%



Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	237,961	2,379,610,000	4,1%
Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Trong đó			
Nhà đầu tư trong nước	5,801,924	58,019,240,000	100%
Nhà đầu tư nước ngoài			

**5.3. Cổ đông tiêu biểu:** theo danh sách chốt ngày 14/10/2022

STT	Tên cổ đông	Quốc tịch	Số CP nắm giữ
1	Công ty Cổ phần Du lịch - Khoáng nóng Nha Trang Seafoods F17	Việt Nam	2,701,424
2	Tổng Công ty Sông Đà-CTCP	Việt Nam	2,088,700
3	Đào Thị Minh Hương	Việt Nam	528,093
4	Ngô Văn Ích	Việt Nam	136,046
5	Nguyễn Sói	Việt Nam	109,700

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** không phát sinh

**5.5. Các chứng khoán khác:** không phát sinh

**PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐANH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh :**

\*Hoạt động kinh doanh nhà:

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục thực hiện các giao dịch dạng nhà ở hình thành trong tương lai, giao dịch dạng nhà xây thô hoàn thiện mặt tiền và dạng nhà xây sẵn trong dự án KDC Bắc Vĩnh Hải. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong năm 2022 vẫn bị giảm mạnh về thanh khoản do sự ảnh

hưởng của dịch Covid 19 đồng thời do giá cả nguyên vật liệu tăng cao và tình hình cho vay đầu tư BDS bị siết chặt hơn ... nên đã tác động đến hoạt động kinh doanh nhà, sức mua hầu như giảm mạnh. Vì vậy nên doanh thu kinh doanh nhà trong năm 2022 chỉ đạt 4,137 triệu đồng/ 22,727 triệu đồng đạt 18.2 % kế hoạch năm. Ngoài ra ra do hạn chế về vốn nên hoạt động đầu tư của Công ty trong năm 2022 gặp nhiều trở ngại lớn. Việc không đủ nguồn vốn để đầu tư cho dự án mới sẽ không hình thành nguồn doanh thu kinh doanh nhà cho những năm tiếp theo đây là sự bất cập lớn mà Công ty cần tập trung tháo gỡ. Bên cạnh đó đối với các dự án cũ để giảm chi phí Công ty vẫn duy trì tiếp tục huy động vốn từ việc bán nhà hình thành trong tương lai nhằm tận dụng nguồn vốn đầu tư từ khách hàng.

**\*Hoạt động xây lắp:**

Năm 2022 hoạt động xây lắp của Công ty chỉ đạt được những kết quả nhất định do nguồn Công trình thi công chuyển tiếp từ năm 2021 không nhiều, một số công trình còn vướng giải tỏa và thủ tục pháp lý nên chưa triển khai được, đồng thời sự cạnh tranh đấu thầu ngày càng gay gắt hơn. Công ty đã rất nỗ lực trong việc tìm kiếm Công trình thi công, tham gia đấu thầu nhiều công trình trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa tuy chưa đạt hiệu quả cao nhưng cũng góp phần cải thiện tình hình khó khăn trong hoạt động xây lắp. Ngoài các công trình chuyển tiếp từ năm trước như :

Công trình Hệ thống thoát nước Nam Hòn Khô ( giai đoạn 2 ) – Tuyến 1 với giá trị công trình còn lại là 3,800 triệu đồng nhưng phải đến tháng 08/2022 mới thực hiện được do vướng thủ tục pháp lý và công tác giải tỏa và đã hoàn thành với giá trị quyết toán công trình 3,636 triệu đồng.

Công trình Trường Đại học Thái Bình Dương với giá trị quyết toán chỉ 1,049 triệu đồng.

Trong năm 2022 Công ty đã trúng thầu thêm một công trình: Nhà thiếu nhi huyện Khánh Sơn với tổng giá trị công trình là 14,936 triệu đồng trong đó Công ty thực hiện giá trị gói thầu là 14,140 triệu đồng bao gồm cả phần liên doanh với CT TNHH Xây Dựng và Sản Xuất Minh Hưng nhưng cho đến cuối năm thì công trình vẫn chưa được khởi công xây dựng do công tác bàn giao mặt bằng vẫn còn gặp khó khăn. Vì vậy trong năm 2022 Công ty chủ yếu hoàn thành các công trình chuyển tiếp từ năm 2021. Tuy nhiên trong năm 2022 giá cả vật tư , chi phí nhân công tăng cao.... ảnh hưởng đến chi phí thi công của các công trình nên doanh thu của hoạt động xây lắp năm 2022 là 4,338 triệu đồng/24,500 triệu đồng, đạt 17.6% kế hoạch năm.

**2. Tình hình tài chính**

**ĐVT: triệu đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% Tăng/ giảm
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>			

Tài sản ngắn hạn	42,677	44,349	3.92%
Tài sản dài hạn	22,223	21,274	(4.27)%
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>			
Nợ phải trả	11,791	14,128	19.82%
Vốn chủ sở hữu	53,109	51,495	(3.04)%

**Đánh giá tình hình tài chính của năm 2022 so năm 2021:** Tài sản ngắn hạn 2022 tăng so với năm 2021 là 3.92% do các khoản phải thu khách hàng và phải trả người bán tăng. Tài sản dài hạn 2022 giảm so với năm 2021 là 4.27% do thanh lý 02 xe ô tô đã hết khấu hao làm giảm tài sản cố định. Nợ phải trả 2022 tăng so với năm 2021 là 19.82% do các khoản phải trả người bán và các đội thi công tăng. Vốn chủ sở hữu 2022 giảm so với năm 2021 là 3.04% do lợi nhuận trong năm giảm 1,613 triệu đồng.

### 3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Tiếp tục củng cố đội ngũ hoạt động xây lắp để tăng cường trình độ cạnh tranh trong đấu thầu. Tiếp tục tăng cường công tác tiếp thị đấu thầu, tập trung tiếp cận các dự án, công trình tìm kiếm, đảm bảo tính khả thi trong đấu thầu.

Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án còn dang dở. Ngoài ra cần tìm kiếm thêm các dự án mới trong và ngoài tỉnh để triển khai cho các năm tiếp theo.

Có giải pháp tháo gỡ các bất cập về vốn để có thể hội đủ năng lực trong tiến trình đầu tư các dự án mới.

#### Hoạt động xây lắp:

Tiếp tục sử dụng uy tín, thương hiệu của Tổng công ty Sông Đà để đấu thầu những công trình có giá trị và doanh thu xây lắp cao.

Tích cực tìm kiếm công trình bằng mọi giải pháp, nhằm đảm bảo doanh thu và việc làm cho người lao động. Thực hiện các chính sách đãi ngộ và hỗ trợ trong xây lắp nhằm tăng cường tính cạnh tranh trong đấu thầu, khuyến khích các Đội công trình có sản lượng cao trọng xây lắp, tăng cường năng lực hoạt động tăng doanh thu cho Công ty.

#### Hoạt động kinh doanh nhà:

Phát triển liên doanh – liên kết với các tổ chức, cá nhân mở rộng hoạt động kinh doanh, tăng cường khả năng huy động vốn nhằm phục vụ cho công tác kinh doanh và phát triển nhà ở.

Tiếp tục khai thác giao dịch dạng nhà ở hình thành trong tương lai đẩy nhanh tiến độ hoàn chỉnh

hồ sơ dạng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện lấy doanh thu.

Đẩy nhanh tiến độ, thực hiện dứt điểm các dự án còn dở dang. Ngoài ra cần tìm thêm các dự án mới trong và ngoài tỉnh để triển khai cho các năm tiếp theo.

Tập trung tiếp cận đối với dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp, để tạo nguồn doanh thu cả xây lắp và kinh doanh cho Công ty.

Kiến nghị các giải pháp về vốn để có thể hội đủ năng lực trong tiến trình đầu tư các dự án mới.

#### **4. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có**

### **PHẦN IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Công tác sản xuất kinh doanh:**

HĐQT đã giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022 và đạt kết quả như sau:

**ĐVT: triệu đồng**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch năm 2022</b>	<b>Thực hiện năm 2022</b>	<b>Đạt tỷ lệ (%)</b>
1	Tổng doanh thu	47,727	8,644	18.11%
2	Lợi nhuận trước thuế	973	(1,613)	0
3	Lợi nhuận sau thuế	800	(1,613)	0

Năm 2022, Công ty đạt 18,11% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế được ghi nhận là (1,613) triệu đồng. Công ty dự kiến bán mới các công trình như: Nhà xây dựng sẵn, Nhà 4.5 tầng trục đường Điện Biên Phủ, Nhà 3 tầng trục đường Trịnh Hoài Đức (hoàn thiện),... Tuy nhiên, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty không đạt kế hoạch như đã đề ra do một số nguyên nhân sau đây:

- Vay xây lắp, mua bất động sản bị ngân hàng hạn chế;
- Vật tư xây dựng như sắt thép, xi măng, ... tăng giá mạnh;
- Về công tác xây lắp - đấu thầu công trình ngoài Công ty: Hiện tại, Công ty không được tham gia đấu thầu do hoạt động kinh doanh Công ty lỗ 3 năm liền, nên Công ty phải tìm đơn vị có năng lực để liên doanh. Điều này rất khó khăn đối với Công ty trong thời điểm hiện tại khi mức độ cạnh tranh giữa các Công ty cùng ngành rất khốc liệt.

#### **2. Đánh giá của HĐQT về những hoạt động của Ban giám đốc Công ty:**

Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát Ban điều hành theo đúng quy định tại Điều lệ của Công

ty. Theo yêu cầu của HĐQT, Ban điều hành đã hoạch định, xây dựng kế hoạch, nhiệm vụ cụ thể trong năm 2022. Tất cả các thành viên của Ban điều hành bao gồm Tổng giám đốc, Phó giám đốc và Kế toán trưởng đều là những cán bộ điều hành có năng lực, đủ sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt đáp ứng được các yêu cầu được giao.

Các Nghị quyết của HĐQT giao cho Ban điều hành thực hiện đều được HĐQT đôn đốc, kiểm tra. Chủ tịch HĐQT trực tiếp tham gia vào các cuộc họp quan trọng để kịp nắm bắt được các tình hình hoạt động của Công ty để đưa ra chỉ đạo phù hợp nhất cho Công ty. Mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Ban điều hành luôn được phối hợp chặt chẽ và thực hiện đúng theo quy định của Điều lệ về quản trị của Công ty.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

#### **3.1. Đầu tư kinh doanh nhà**

##### ***a- Đối với những dự án đã và đang thực hiện:***

- Tiếp tục xây dựng nhà theo đúng quy mô dự án đã duyệt đối với các lô đất nền có thỏa thuận đặt cọc giai đoạn 1 để sớm đủ điều kiện cấp GCN cho khách hàng. Dự kiến đến 2024 hoàn tất.

- Các lô đất nền công ty chưa giao dịch, tiếp tục xây dựng giá bán nhà đất phù hợp giá thị trường trong thời điểm khi thị trường bất động sản khởi sắc lại.

***b- Triển khai – mở rộng dự án mới:*** Ngoài việc hoàn thành dự án cũ, công ty chủ động tìm kiếm quỹ đất mới hoặc liên kết với các chủ đầu tư đã có dự án nhưng chưa triển khai (vì nhiều lý do khác nhau) để tạo nguồn sản phẩm nhà đất mới phong phú – đa dạng đón đầu thị trường trong thời gian đến.

***c- Mở rộng quy mô về dịch vụ môi giới bất động sản thông qua Sàn giao dịch PTN:*** Sàn PTN ngoài việc bán, giới thiệu về sản phẩm từ dự án của công ty làm chủ đầu tư, còn nhận và liên kết bán, làm đại lý cấp 1 cho những dự án khác trong và ngoài tỉnh,...

#### **3.2. Hoạt động xây lắp:**

Sử dụng uy tín, thương hiệu của Sông Đà để đấu thầu những công trình có giá trị và doanh thu xây lắp cao. Tranh thủ sự hỗ trợ của Tổng Công ty Sông Đà về nguồn công trình thi công, về trang thiết bị thi công, về nguồn vốn để có thể giảm chi phí lãi vay và đảm đương thi công được các công trình lớn, phức tạp.

Tích cực tham gia tìm kiếm công trình bằng mọi giải pháp, nhằm bảo đảm doanh thu và việc làm cho người lao động; Thực hiện chính sách đãi ngộ và hỗ trợ trong hoạt động xây lắp nhằm tăng cường tính cạnh tranh trong đấu thầu, khuyến khích các Đội công trình có sản lượng cao trong xây lắp, tăng cường năng lực hoạt động tăng doanh thu công ty

## **PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

## 1. Hội đồng quản trị của Công ty

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị, Ban điều hành (Số lượng cổ phiếu theo Danh sách chốt ngày 14/10/2022)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Số CP đại diện
	<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Ngô Văn Ích	CT HĐQT	136,046	2,701,424
2	Đào Thị Minh Hương	Thành viên HĐQT	528,093	
3	Nguyễn Văn Sơn	Thành viên HĐQT	0	2,088,700
	<b>Ban giám đốc</b>			
1	Nguyễn Sói	Tổng giám đốc	109,700	
2	Trần Vĩnh Hưng	Phó giám đốc	0	
3	Đoàn Thị Hương Lan	Kế toán trưởng	3,400	

b. Các hoạt động, cuộc họp của Hội đồng quản trị:

### - Các cuộc họp của HĐQT:

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức cuộc họp để định hướng các hoạt động trong năm của Công ty thực hiện theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022 với nội dung như sau:

- Thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động quản trị năm 2021 và phương hướng nhiệm vụ năm 2022;
- Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát Công ty;
- Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022;
- Không thông qua báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán;
- Không thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021;
- Không thông qua tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022;
- Không thông qua việc sửa đổi điều lệ Công ty;
- Không thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty.

### - Các hoạt động của HĐQT:

Trong năm 2022, HĐQT đã tập trung chỉ đạo và theo dõi các hoạt động tiêu biểu sau:

Chỉ đạo, tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 vào ngày 27/5/2022;

Giám sát việc thực hiện niêm yết, giao dịch chứng khoán lần đầu trên thị trường chứng khoán;

Giám sát công tác chỉ đạo, điều hành hoạt động xây lắp, kinh doanh của Công ty;

Kiện toàn cơ cấu nhân sự ban Tổng giám đốc: ký hợp đồng lao động với Tổng giám đốc, tuyển dụng vị trí chức danh Phó tổng giám đốc Công ty phụ trách kinh doanh – dự án, kiện toàn vị trí chức danh Kế toán trưởng Công ty;

Giám sát công tác tài chính của Công ty;

Giám sát công tác thanh quyết toán các hạng mục còn lại của dự án công trình: Trường Đại học Thái Bình Dương;

Giám sát, chỉ đạo hoàn thiện công trình: Hệ thống thoát nước mưa Nam Hòn Khô giai đoạn 2, tuyến T1 (hạng mục bổ sung).

## **2. Ban kiểm soát**

### **a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu cá nhân	Số CP đại diện
1	Phạm Thị Ngọc Thảo	Trưởng Ban kiểm soát	0	
2	Trần Vĩnh Thảo	Thành viên Ban kiểm soát	0	
3	Nguyễn Thị Kim Cương	Thành viên Ban kiểm soát	22,500	0

### **b. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Trong năm 2022 vừa qua, Ban kiểm soát của Công ty đã có những hoạt động sau:

Giám sát việc tuân thủ pháp luật trong điều hành, kinh doanh và thực hiện Điều lệ Công ty;

Ban kiểm soát định kỳ giám sát các hoạt động của HĐQT, ban điều hành trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông giao.

Tham gia kiểm soát báo cáo tài chính của Công ty.

## **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Điều hành và Ban kiểm soát:**

### **a. Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:**

Ban điều hành được hưởng lương theo chính sách và chế độ lương của CBCNV của Công ty.

Hiện tại HĐQT và Ban kiểm soát không có thu lao theo theo Nghị quyết của ĐHCĐ năm 2022

**b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ sau ngày 14/10/2022**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Sói	Tổng giám đốc Công Ty	109,700	1.89%	110,700		Mua 1,000 cổ phiếu

**PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. Ý kiến kiểm toán:**

- Đơn vị kiểm toán độc lập:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
CHI NHÁNH NHA TRANG

Địa chỉ : Lô STH06A.01, đường số 13, Khu đô thị Lê Hồng Phong II, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Người nhận : Bà Phan Thị Ngọc Trâm

Điện thoại : (0258) 246 5151

Fax : (0258) 246 5806

- Ý kiến kiểm toán độc lập:

Theo ý kiến của chúng tôi báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ KHÁNH HÒA** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

Báo cáo tài chính được kiểm toán: báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C Chi nhánh Nha Trang thực hiện kiểm toán.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT, TCKT

**CHỦ TỊCH HĐQT**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



*Đào Thị Minh Hương*