



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ...	02
II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY	04
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi.....	04
2. Lĩnh vực kinh doanh.....	05
3. Quá trình hình thành và phát triển.....	06
4. Công ty mẹ, Công ty thành viên.....	08
5. Tóm tắt tình hình tài chính	09
6. Định hướng phát triển của Công ty	09
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	14
3. Quản trị doanh nghiệp	16
4. Quản lý rủi ro	17
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	20
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	25
1. Cơ cấu tổ chức Công ty	25
2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành.....	25
3. Cơ cấu lao động	29
4. Chính sách đối với người lao động	29
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG.....	33
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2013	35
1. Bảng cân đối kế toán	35
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	39
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	41

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,

Năm 2014 nền kinh tế Việt Nam đã có dấu hiệu hồi phục, lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng GDP đạt mức 5,98%. Thị trường bất động sản khởi sắc rõ rệt, niềm tin đã trở lại với khách hàng. Giao dịch trên thị trường gia tăng nhanh chóng, đặc biệt từ cuối quý 3 năm 2014. Tỷ lệ giao dịch thành công trên 2 thị trường lớn là Hà Nội và TP HCM cao gấp đôi so với cùng kỳ năm trước.

Trong bối cảnh khả quan cộng với quyết tâm của toàn thể đội ngũ cán bộ nhân viên (CBNV) và sự đồng hành, ủng hộ của Quý vị cổ đông, CTCP Nam Hà Nội đã có một năm hoạt động sôi động, thành công. Đến nay, Công ty đã hoàn thành việc chuyển giao quyền quản lý và vận hành Khu đô thị Vinhomes Times City cho Công ty Vinhomes, đồng thời tiếp tục bàn giao đúng thời hạn hàng trăm căn hộ các tòa cuối cùng của Giai đoạn 1 là T8, T9 và T11 cho khách hàng. Hiện Công ty đang triển khai tiếp dự án Times City – Giai đoạn 2 với tên gọi Park Hill trên diện tích hơn 74.000m². Dự án Park Hill sẽ bàn giao những căn hộ đầu tiên vào cuối năm 2016.

Với những nỗ lực hoàn thiện không ngừng, mới đây, Times City đã được bình chọn là “Dự án phức hợp tốt nhất Việt Nam”; TTTM Vincom Mega Mall Times City cũng đồng thời được vinh danh với giải thưởng “Trung tâm thương mại tốt nhất” tại Giải thưởng bất động sản Châu Á – Thái Bình Dương thuộc hệ thống giải thưởng bất động sản hàng đầu thế giới International Property Awards. Đây không chỉ là minh chứng cho thấy sức hấp dẫn của dự án mà còn khẳng định Times City đang trở thành một trong những khu đô thị kiểu mẫu và đáng sống nhất Việt Nam. Cùng với thành công của khu đô thị Times City, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec sau 3 năm đi vào hoạt động cũng đã khẳng định được uy tín, chất lượng và trở thành địa chỉ y tế tin cậy của người dân trong nước và người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam. Hệ thống trường liên cấp Vinschool hiện cũng đang là điểm nóng của ngành giáo dục khi thu hút khoảng 6.300 học sinh chỉ trong mùa khai giảng đầu tiên.

Những thành quả trên đã khẳng định đường lối kinh doanh đúng đắn và 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 và hiệu quả trong từng hành động!**

Thưa Quý Cổ đông,

Năm 2015 là một năm quan trọng đối với CTCP Nam Hà Nội khi đại dự án Times City bước vào giai đoạn 2 – dự án Park Hill. Với tinh thần quyết tâm và chủ động, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2015 của Công ty là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai dự án đúng tiến độ đề ra, đón đầu cơ hội mới.

HĐQT Công ty tin tưởng sâu sắc rằng, với kế hoạch kinh doanh đã được nghiên cứu kỹ lưỡng cùng ý chí quyết tâm và nỗ lực hết mình của Ban Lãnh đạo và toàn thể các cán bộ nhân viên, CTCP Nam Hà Nội sẽ có một năm hoạt động sôi nổi và hiệu quả.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý Cổ đông vì sự tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ với Công ty trong thời gian qua. Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự đồng hành và ủng hộ của Quý vị để cùng gặt hái thành công cho năm 2015.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

(đã ký)

Mai Hương Nội

II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

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

Tổng quan

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

Tên giao dịch tiếng Anh của Công ty là Hanoi Southern City Development Joint Stock Company.

CTCP Nam Hà Nội có công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup - Công ty CP - được biết đến là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu ở Việt Nam. Tập đoàn Vingroup sở hữu 95,21% vốn điều lệ tại CTCP Nam Hà Nội tại thời điểm 31/12/2014. Ngày 28/10/2011, UBCKNN đã công nhận CTCP Nam Hà Nội là Công ty đại chúng theo văn bản số 3585/UBCK-QLPH. 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 ngày 10/11/2011, 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 phức hợp cao cấp Times City trên khu đất của Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Dệt 8.3 tại số 458 phố Minh Khai và khu đất của Tổng Công ty CP Dệt May Hà Nội tại số 25 ngõ 13 phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội với tổng diện tích hơn 36 hecta.

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

Tầm nhìn

Là thành viên của Tập đoàn Vingroup, CTCP Nam Hà Nội phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược và mong muốn đưa thương hiệu Times City thành 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 lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng và xã hội, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

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

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng;

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

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo;

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

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

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật;

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

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

(Cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 17 ngày 13/05/2013)

- Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng;
- Xây dựng sân golf;
- Xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc;
- Chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Sản xuất và kinh doanh năng lượng;
- Khai thác khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất);

- Bệnh viện (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ dụng cụ y tế trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn dụng cụ y tế;
- Đại lý bán buôn vacxin, sinh phẩm y tế;
- Nhà thuốc;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ);
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao).

Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi;

- Kinh doanh xoa bóp (massage, tắm quất);
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động chiếu phim;
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn
- Kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG)
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ngày 06/03/2008: CTCP Nam Hà Nội (tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP) 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.

Tháng 03/2009: Công ty chính thức đổi tên thành CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Tính đến nay, vốn điều lệ của công ty đã đạt 2.000 tỷ đồng và có trụ sở công ty chính thức đặt tại 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup - một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam, CTCP Nam Hà Nội được thừa hưởng những lợi thế sẵn có cả về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, cùng đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong điều hành và quản lý các dự án lớn, và đặc biệt là uy tín thương hiệu của Tập đoàn Vingroup.

CTCP Nam Hà Nội là chủ đầu tư dự án khu đô thị Times City. 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. Khu đô thị phức hợp Times City chia thành nhiều phân khu chức năng bao gồm: Hệ thống căn hộ hạng sang; Trung tâm thương mại đẳng cấp Vincom Mega Mall Times City; Khu vui chơi giải trí hấp dẫn; Khu ẩm thực phong phú, đa dạng; Thủy cung lớn nhất Việt Nam; Chuỗi công viên cây xanh và hồ nước với hệ thống nhạc nước kỳ thú.

Tháng 01/2012, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec - nằm trong Khu đô thị Times City với hơn 600 phòng khám chữa bệnh nội trú và bán trú khép kín, được đầu tư đầy đủ tiện nghi, trang thiết bị đặc biệt hiện đại cùng nhiều dịch vụ hoàn hảo, mang tới cho cư dân Times City nói riêng và người dân Việt Nam nói chung một địa chỉ chăm sóc sức khỏe chuyên nghiệp, an toàn cùng cơ hội thụ hưởng những dịch vụ y tế chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế.

Tính đến thời điểm này, CTCP Nam Hà Nội, ngoài việc tiếp tục hoàn thiện các phân khu còn lại của dự án Times City, trong đó nổi bật là hệ thống căn hộ đẳng cấp của giai đoạn 2 – Park Hill, Công ty còn nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư nhiều tiềm năng khác.

4. Công ty mẹ, Công ty thành viên tại thời điểm ngày 31/12/2014

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

- Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ: 14.545.550.980.000 đồng
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 1.060.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 53%/Vốn điều lệ CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Huy động vốn, đầu tư góp vốn và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã góp toàn bộ số vốn trên cho CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Đến nay, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

Công ty con: Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec

- Địa chỉ: Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội
- Vốn điều lệ : 1.200.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn của công ty mẹ: 1.188.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99%/Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ y tế

Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Vincom Retail

- Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ: 12.010.580.000.000 đồng
- Giá trị khoản đầu tư của Công ty Nam HN vào Công ty Vincom Retail là 2.265.501.352.435 đồng, chiếm tỷ lệ 27,14 %/vốn cổ phần của Công ty Vincom Retail
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Tóm tắt tình hình tài chính

Số liệu tài chính từ năm 2012 đến năm 2014:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu thuần	6.512.807.597	7.021.749.094	154.277.949
Doanh thu tài chính	95.390.646	100.714.216	332.181.173
Lợi nhuận hoạt động	702.335.588	1.504.492.522	85.966.878
Lợi nhuận trước thuế	627.342.448	1.526.917.029	101.588.638
Lợi nhuận sau thuế	498.394.863	1.110.753.072	81.956.438
Tài sản ngắn hạn	7.032.990.061	9.622.148.279	9.055.078.029
Tài sản dài hạn	8.534.855.154	4.963.650.256	2.962.827.055
Tổng tài sản	15.567.845.215	14.585.798.535	12.017.905.084
Nợ phải trả ¹	12.841.601.341	11.369.949.524	9.912.809.145
Vốn chủ sở hữu	2.714.605.548	3.215.849.011	2.105.095.939
Chỉ số tài chính			
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	10,78	21,43	55,72
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	7,65	15,82	5312
Nợ phải trả ² /Vốn chủ SH (lần)	3,96	3,07	1,81
LN sau thuế/Vốn chủ SH (%)	18,36	34,54	3,89

¹ Bao gồm tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ là 1.907.981.165.148 đồng và tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ là 185.749.549.569 đồng tại thời điểm 31/12/2014.

² Không bao gồm tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ và tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ

6. Định hướng phát triển của Công ty

Với tổng diện tích 360.367m², chia thành nhiều phân khu chức năng bao gồm: Hệ thống khu căn hộ; Siêu TTTM; Quần thể vui chơi giải trí trong nhà; Khu ẩm thực; Bệnh viện Đa khoa Quốc tế; Hệ thống trường liên cấp từ mầm non đến hết phổ thông trung học; Chuỗi công viên cây xanh và hồ nước..., dự án Times City – Giai đoạn 1 đã khẳng định được uy tín, chất lượng của một khu đô thị có không gian sống trẻ trung, hiện đại và hạ tầng hoàn hảo. Giai đoạn 2 –Times City Park Hill đang được tiếp tục triển khai với ý tưởng thiết kế mới về một khu đô thị sinh thái, gần gũi với thiên nhiên, mang đến cho người dân Thủ đô một resort ngay trong lòng Hà Nội. Times City sẽ giữ vững và phát huy lợi thế của mình, tiếp tục hoàn thiện hơn nữa dịch vụ đi kèm để xứng đáng là một trong những “khu đô thị đáng sống nhất” thuộc hệ thống các khu đô thị của Vingroup.

Cùng với lĩnh vực bất động sản, thời gian tới, Công ty cũng sẽ tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec và chuỗi phòng khám quốc tế Vinmec nhằm tạo lập thương hiệu y tế tin cậy, chất lượng cao cho người dân trong nước và công dân nước ngoài tại Việt Nam.

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

III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tổng quan tình hình kinh tế năm 2014

Năm 2014, nền kinh tế trong nước có những nét phục hồi rõ rệt. Trong đó, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng trưởng 5,98%, cao nhất kể từ năm 2012. Mục tiêu kiểm soát lạm phát của Chính phủ tiếp tục được thực hiện thành công khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ tăng 1,84% so với năm 2013 – mức tăng thấp nhất 13 năm, góp phần quan trọng giúp các doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm, kích thích tiêu dùng, thúc đẩy tăng trưởng. Năm 2014 cũng là năm đầu tiên Việt Nam đạt được mục tiêu 13/14 chỉ số kinh tế vĩ mô, đánh dấu một năm kinh tế Việt Nam tăng trưởng ấn tượng, tạo tiền đề phát triển trong các năm tiếp theo.

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế, thị trường bất động sản năm 2014 đã bước sang một trang mới, lượng chào bán mới tăng gấp đôi, giao dịch cũng tăng 60% so với năm 2013. Giá chào bán cũng tăng trở lại.

Đặc biệt, phân khúc căn hộ trung cấp, cao cấp và hạng sang có những chuyển biến tích cực. Riêng tại thị trường Hà Nội, giao dịch thuộc phân khúc trung cấp đã chiếm tới 47% tổng lượng giao dịch cả năm 2014. Trong khi đó, giá bán trên thị trường thứ cấp cũng tăng mạnh tại phân khúc cao cấp và hạng sang do nguồn cung đang dần hạn chế. Ưu thế đang thuộc về các dự án có vị trí tốt, hội tụ nhiều tiện ích của các chủ đầu tư uy tín, tiềm lực mạnh.

Trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng bán lẻ, với lợi thế như dân số trẻ, tốc độ đô thị hóa cao, mạng lưới bán lẻ chưa đáp ứng được nhu cầu người tiêu dùng, Việt Nam được đánh giá là thị trường năng động và có tốc độ phát triển cao so với các nước trong khu vực và là điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Năm 2014, nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội tiếp tục tăng 9,7% so với năm 2013, với sự ra mắt của 5 dự án mới, chứng tỏ mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng lớn.

Trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, nguồn cung văn phòng tiếp tục gia tăng, đặc biệt là văn phòng hạng A và B. Để thu hút và giữ khách thuê, các chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chính sách ưu đãi như giảm giá thuê, tăng thời gian miễn phí tiền thuê, miễn phí chỗ đỗ xe... Việc gia tăng ưu đãi cho khách thuê và triển vọng kinh tế khởi sắc trở lại cũng đang đem lại hy vọng tươi sáng cho thị trường.

Dịch vụ y tế cao cấp: tiếp tục được công chúng quan tâm do hệ thống y tế công vẫn chưa giải được bài toán quá tải, trong khi đó, hệ thống y tế ngoài công lập vẫn còn nhiều hạn chế, quy mô nhỏ hẹp; chưa đáp ứng được “cầu” khám chữa bệnh chất lượng cao của người dân.

Theo Cục Quản lý khám chữa bệnh, Bộ Y tế, cả nước có 36 bệnh viện tuyến Trung ương, 492 bệnh viện tuyến tỉnh, 629 bệnh viện tuyến huyện và 170 bệnh viện tư nhân. Số lượng cơ sở y tế hiện vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

Không chỉ vậy, yêu cầu về chất lượng khám chữa bệnh cũng ngày một tăng, đi theo nhu cầu của người dân khi kinh tế và nhận thức ngày càng được nâng cao.

Times City: Đẩy mạnh hoàn thiện và bàn giao căn hộ, phát triển hoạt động của bệnh viện

Năm 2014 được đánh dấu là một năm thành công của Công ty khi dự án Vinhomes Times City tiếp tục là “điểm nóng” trên thị trường bất động sản với việc mở bán thành công T8, T9 và T11. Hơn 2.100 căn hộ cao cấp tại dự án được bàn giao trong năm là dấu son trong lịch sử hình thành và phát triển của Công ty, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản chưa thực sự phục hồi.

Về hoạt động quản lý khu đô thị, nhằm chuyên nghiệp hóa, trong năm 2014, CTCP Nam Hà Nội đã hoàn thành chuyển giao hoạt động quản lý khu đô thị cho Công ty Vinhomes và hoạt động bảo vệ cho Công ty Bảo vệ Vincom. Về hoạt động kinh doanh TTTM, trong thời điểm nhiều trung tâm thương mại khó khăn, Vincom Mega Mall Times City vẫn đạt tỷ lệ lấp đầy cao và là tổ hợp mua sắm, giải trí đẳng cấp bậc nhất Việt Nam, mang lại phong cách sống hiện đại cho người tiêu dùng.

Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec sau ba năm chính thức đi vào hoạt động cũng đã có những bước tiến vững chắc để khẳng định vị thế và gây được tiếng vang trên thị trường. Năm 2014 là năm bản lề cho sự phát triển theo chiều sâu của bệnh viện với việc khai trương trung tâm lưu giữ tế bào gốc, mở thêm trung tâm xạ trị, ứng dụng công nghệ cao vào việc khám và điều trị bệnh. Vinmec đã phát huy nhanh chóng các giá trị cốt lõi đặc trưng của Vingroup để trở thành thương hiệu y tế chất lượng cao mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc hướng tới cộng đồng.

Các dấu ấn trong năm 2014

Từ ngày 18/5 - 08/6/2014: Giải bóng đá Vinhomes Football Cup 2014 đã diễn ra, không những tạo ra một sân chơi văn minh, gắn kết cộng đồng cho cư dân Vinhomes Times City nói riêng và cho cư dân các khu đô thị Vinhomes nói chung mà còn mang đến những trận cầu đẹp mắt, sôi động và tinh thần thi đấu thể thao cao thượng.

Ngày 9/7/2014, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã ký thỏa thuận hợp tác với The Line - một trong những Trung tâm Phẫu thuật thẩm mỹ (PTTM) hàng đầu Hàn Quốc, thành lập Trung tâm PTTM Vinmec - The Line.

Ngày 26/07/2014, Tập đoàn Vingroup chính thức công bố chiến lược phát triển hệ thống 10 Bệnh viện Vinmec tại các tỉnh thành có dự án của Vingroup trong vòng 5 năm; đồng thời thành lập trường Đại học Y Vinmec vào năm 2015.

Ngày 22/8/2014, Công ty TNHH Kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes (“Vinhomes”) – đại diện chủ đầu tư Vinhomes Times City chính thức bàn giao hàng trăm Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (“Sổ đỏ”) cho khách hàng – mở đầu cho giai đoạn hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý cho các chủ sở hữu Vinhomes Times City và mang đến sự yên tâm tuyệt đối cho cư dân.

Ngày 5/9/2014, Lễ khai giảng đầu tiên tại trường Phổ thông Liên cấp Vinschool đã diễn ra. Trong niên khóa đầu tiên, trường Phổ thông Liên cấp Vinschool đã thu hút hơn 2.500 học sinh các cấp. Cùng thời điểm này, hơn 3.700 học sinh của Hệ thống trường Mầm non Vinschool cũng chào đón năm học mới.

Ngày 20/12/2014, Vinhomes Times City tổ chức Ngày hội gia đình cho 24.000 cư dân với chủ đề “Đêm hội Giáng sinh - Vinhomes Times City 2014”. Đây là một trong những hoạt động không những góp phần gắn kết cộng đồng mà còn là minh chứng cho thấy Vinhomes Times City đang trở thành cộng đồng cư dân văn minh, thân thiện, là khu đô thị kiêu mẫu của Việt Nam.

Năm 2015 - Cơ hội và thách thức

Năm 2015, dù vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, song kinh tế trong nước được đánh giá sẽ tiếp tục tăng trưởng với tốc độ ổn định. Đây cũng là năm thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ một loạt bộ luật, quy định được Quốc hội và Chính phủ thông qua. Đặc biệt, Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được Quốc Hội thông qua trong năm 2014 và sẽ có hiệu lực từ ngày 1/7/2015, trong đó mở rộng điều kiện cho người nước ngoài mua và sở hữu bất động sản tại Việt Nam sẽ là cơ sở để thu hút dòng tiền đổ về thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh đó, CTCP Nam Hà Nội sẽ tiếp tục phát huy sức mạnh nội lực, thực hiện đúng tiến độ các dự án đang xây dựng, đồng thời nắm bắt các cơ hội mới để chuẩn bị cho một tương lai phát triển vững chắc. Bên cạnh đó, Công ty sẽ chú trọng đầu tư chiều sâu cho nguồn nhân lực, củng cố và kiện toàn bộ máy nhằm duy trì và thúc đẩy đà tăng trưởng.

Định hướng hoạt động trong năm 2015

Năm 2015 sẽ là một năm bận bịu đối với CTCP Nam Hà Nội khi Giai đoạn 2 đại dự án Times City – Park Hill được xây dựng và chính thức mở bán. Bên cạnh việc triển khai dự án mới, Công ty vẫn không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ, nâng cao hiệu quả hoạt động của Vincom Mega Mall Times City, Vinschool và Vinmec.

Các mục tiêu cụ thể trong năm 2015:

- Tập trung triển khai Giai đoạn 2 Times City – Park Hill với những cải tiến mới về thiết kế bên trong cũng như cảnh quan bên ngoài để đưa Times City – Park Hill thành “resort trong lòng Hà Nội”;
- Tiếp tục phát triển và mở rộng hệ thống y tế chất lượng cao Vinmec, bao gồm các bệnh viện, phòng khám và các trung tâm nghiên cứu, ứng dụng chuyên sâu đến các tỉnh thành ngoài Hà Nội, đồng thời hoàn tất để đưa Đại học Y Vinmec vào hoạt động, khai giảng khóa đầu tiên;
- Xây dựng và nâng cao năng lực chuyên môn và các kỹ năng dịch vụ chất lượng cao của đội ngũ y bác sĩ trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khỏe;
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh và mạnh trong mọi lĩnh vực;
- Tích cực mở rộng hợp tác với các đối tác lớn, có năng lực và kinh nghiệm;
- Mở rộng và triển khai đa dạng hóa các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước, nhằm phục vụ cho các dự án cụ thể;

- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.

Chiến lược trung - dài hạn

- Mở bán, xây dựng và hoàn tất bàn giao toàn bộ dự án Times City;
- Xây dựng hệ thống quản lý đô thị hiện đại với dịch vụ hoàn hảo; đưa Vinhomes Times City trở thành khu đô thị kiểu mẫu của Thủ đô và cả nước;
- Mở rộng và phát triển thương hiệu chăm sóc sức khỏe chất lượng cao Vinmec;
- Mở rộng và triển khai đa dạng hóa các kế hoạch huy động vốn hiệu quả trong và ngoài nước;
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.



2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2014 đạt 6.513 tỷ đồng, giảm 509 tỷ đồng, tương đương 7,25% so với năm 2013. Nguyên nhân là do năm 2013 là năm hoàn thành giai đoạn 1 của dự án, đến hạn bàn giao khoảng 70% các căn hộ đã được ký HĐMB trước đó. Do vậy doanh thu chủ yếu tập trung vào năm 2013. Năm 2014, Công ty tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu cho số căn hộ còn lại đã ký HĐMB và số căn hộ mở bán mới trong năm 2014. Việc bàn giao hơn 2.100 căn hộ thuộc dự án Times City đóng góp vào tổng doanh thu hơn 4.957 tỷ đồng. Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan cũng đạt 693 tỷ đồng, đánh dấu một năm thành công của hệ thống bệnh viện Vinmec. Doanh thu cho thuê bất động sản (bao gồm doanh thu cho thuê TTTM) cũng đạt hơn 394 tỷ đồng.

Ngoài ra, do sử dụng có hiệu quả nguồn vốn nhân rồi, năm 2014 doanh thu hoạt động tài chính đạt tới 95,4 tỷ đồng.

Kết quả kinh doanh:

(đơn vị tính: nghìn đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013
Tổng doanh thu, thu nhập tài chính và thu nhập khác	6.632.093.170	7.145.359.585
Lợi nhuận trước thuế	627.342.448	1.526.917.029
Lợi nhuận sau thuế	498.394.863	1.110.753.072

Sau ba năm đi vào hoạt động, năm 2014, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã đạt mức doanh thu lên tới 693 tỷ đồng, tăng 141% so với cùng kì năm ngoái. Công suất giường tại Vinmec trung bình đạt 63%. Trong năm 2014, Vinmec tiếp đón tổng cộng 175.266 lượt bệnh nhân, tăng 103% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó có 161.767 lượt bệnh nhân ngoại trú và 13.499 lượt bệnh nhân nội trú. Số ca phẫu thuật thủ thuật đạt 10.403, tăng 73% so với cùng kì năm ngoái

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2014:

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2013
Cơ cấu tài sản		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản (%)	54,82	34,03
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản (%)	45,18	65,97
Cơ cấu nguồn vốn		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn (%)	82,49	77,95
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn (%)	17,44	22,05
Khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,10	0,22
Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần)	0,68	1,18
Tỷ suất lợi nhuận		
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	3,20	7,62
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	7,65	15,82
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	18,36	34,54

Những tăng trưởng chủ yếu trong năm:

Tài sản:

Tổng tài sản năm 2014 của Công ty đạt 15.568 tỷ đồng, tăng 982 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 28,57 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn giảm 63 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 68,2 tỷ đồng

- Hàng tồn kho giảm 2.397 tỷ đồng. Nguyên nhân là do Công ty đã bàn giao phần lớn sổ căn hộ đã ký HĐMB cho khách hàng.
- Tài sản ngắn hạn khác giảm 32,1 tỷ đồng
- Tài sản cố định tăng 257,3 tỷ đồng. Nguyên nhân là do năm 2014 Công ty đã hoàn thành cụm công trình trường tiểu học và trung học Vinschool (tòa T35, T36) và bắt đầu đưa vào vận hành từ tháng 6/2014.
- Bất động sản đầu tư giảm 2.194 tỷ đồng, nguyên nhân là do năm 2014 Công ty đã thực hiện góp vốn toàn bộ TTTM VMMTC vào Công ty cổ phần Vincom Retail.
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 4.037 tỷ đồng, nguyên nhân là do năm 2014 Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty CP Vincom Retail và Công ty CP Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec.
- Tài sản dài hạn khác tăng 1.471,4 tỷ đồng. Đây là giá trị hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty và Công ty TNHH VMM Times City để làm địa điểm kinh doanh

Nợ phải trả:

- Vay ngắn hạn năm 2014 tăng 2.811,14 tỷ đồng. Chủ yếu nguồn vay phát sinh mới phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Phải trả người bán giảm 188,3 tỷ đồng
- Người mua trả tiền trước tăng 425,1 tỷ đồng
- Chi phí phải trả giảm 347,1 tỷ đồng

Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ trong năm 2014 không có biến động

Chia cổ tức:

Trong năm 2014 Công ty thực hiện chia cổ tức cho các cổ đông bằng tiền mặt, số tiền 1.000 tỷ đồng.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

Tổng số thuế phải nộp cho ngân sách Nhà nước năm 2014 (gồm thuế VAT, thuế TNDN, thuế TNCN...) là 722,5 tỷ đồng. Trong năm 2014, Công ty đã nộp cho NSNN số tiền thuế 762,4 tỷ đồng.

Phương hướng và kế hoạch kinh doanh năm 2015

Trong năm 2015, CTCP Nam Hà Nội tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào việc hoàn thiện giai đoạn 2 của Dự án Times City – Park Hill. Nối tiếp những thành công của việc bán hàng giai đoạn 1, giai đoạn 2 có khá nhiều bước tiến đột phá trong thiết kế căn hộ và hạ tầng, bắt kịp xu hướng tiêu dùng của thị trường. Việc này được chứng minh bằng thành công ban đầu của việc mở bán tòa Park 3 - Park Hill khi đã bán được tổng số 432/594 căn hộ trong vòng chưa đầy 2 tuần lễ.

Bên cạnh nguồn doanh thu ổn định đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, nguồn thu từ lĩnh vực y tế cao cấp và hoạt động kinh doanh trung tâm thương mại cũng hứa hẹn đạt kết quả cao và tăng trưởng liên tục trong năm 2015.

3. Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2014, HĐQT đã tiến hành 18 cuộc họp HĐQT và tất cả các thành viên HĐQT đạt tỷ lệ tham dự là 100%.

Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản Trị đối với Tổng Giám đốc: Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai thực hiện Dự án của Công ty nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành đúng thời hạn đã đưa ra;
- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 28/4/2014;
- Giám sát công tác lập Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm của Công ty đúng theo quy định;
- Giám sát tổ chức triển khai thực hiện việc cơ cấu lại hoạt động của công ty con trong nhóm Vincom Retail;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2014.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Với trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Ban Kiểm soát trong năm 2014 đã hoàn thành tốt công việc của mình (như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty liên quan tới công tác kế toán, đầu tư xây dựng cơ bản, đầu tư góp vốn; định kỳ kiểm tra Báo cáo tài chính của Công ty).

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty:

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2014 đã được Ban Giám đốc Công ty lập và được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014 và phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

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

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2014 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm

của mình, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

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

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc việc quản trị Công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Ban Giám đốc cũng đã nỗ lực tổ chức triển khai thực hiện các hoạt động kinh doanh đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế nhiều rủi ro và sai phạm. Trong năm 2013, Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan, bên có lợi ích chung.

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

Thay đổi về Thành viên HĐQT tại thời điểm 31/12/2014: không có

Thay đổi về Thành viên BKS tại thời điểm 31/12/2014: không có

Thay đổi về Thành viên Ban Giám đốc tại thời điểm 31/12/2014:

- Bổ nhiệm Bà Đoàn Hoàng Lâm làm Phó Tổng Giám đốc từ ngày 04/6/2014²
- Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Bà Lê Thị Hải Yến từ ngày 01/11/2014
- Bổ nhiệm Ông Trần Mạnh Hà giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 01/11/2014

4. 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 là 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, 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, 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:

1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những lo ngại về bất ổn của kinh tế vĩ mô, thay đổi chính sách tài khóa và tiền tệ cùng vấn đề nợ xấu trong hệ thống tài chính ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản và gián tiếp đến hoạt động của Công ty. Dựa trên các nghiên cứu kinh tế, các mô hình hồi quy được vận dụng linh hoạt để tìm ra mối quan hệ giữa các nhân tố vĩ mô như GDP, CPI, chỉ số tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư, tỷ lệ thất nghiệp..., từ đó đưa ra các dự báo về thay đổi vĩ mô trong ngắn hạn, trung hạn và dài hạn. Trên cơ sở đó, các công cụ quản lý tài chính được sử dụng phù hợp với các thay đổi của nền kinh tế trong từng thời kỳ.

2. Rủi ro về lãi suất và tín dụng

² Bà Đoàn Hoàng Lâm được miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 13/01/2015

Rủi ro lãi suất được quản trị dựa trên hệ thống các mô hình định tính (phân tích tình hình thị trường tiền tệ trong nước và quốc tế) và định lượng (phương pháp hồi quy và thống kê dựa trên các biến số trong quá khứ). Trên cơ sở phân tích độ nhạy của từng khoản huy động vốn với sự biến động của lãi suất, Công ty điều chỉnh cơ cấu vốn phù hợp, duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi đối tác mất khả năng thanh toán. Công ty quản trị rủi ro tín dụng dựa trên phân tích hồ sơ rủi ro của từng đối tác, từ đó xây dựng các chính sách kinh doanh phù hợp với từng nhóm đối tượng.

3. Rủi ro về tăng giá nguyên vật liệu

Rủi ro về tăng giá nguyên vật liệu là một trong những rủi ro lớn của ngành bất động sản nói chung và Công ty nói riêng. Biến động giá nguyên vật liệu ảnh hưởng lớn đến chi phí đầu vào và lợi nhuận của Công ty. Giá nguyên vật liệu phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình cung cầu, chính sách thuế của Nhà nước và nhiều yếu tố khác quan khác.

Nhằm quản trị rủi ro tăng giá nguyên vật liệu, Tập đoàn đã xây dựng, triển khai và giám sát các quy trình mua hàng, quản lý hàng tồn kho hiệu quả, phù hợp với tình hình biến động giá cả. Bên cạnh đó, việc phân tích, dự báo sự biến động giá cả nguyên vật liệu cũng như duy trì quan hệ đối tác chặt chẽ với các nhà cung cấp lớn cũng được Công ty chú trọng để hạn chế tối đa ảnh hưởng của các thay đổi bất lợi trên thị trường, đảm bảo tính ổn định của nguồn cung nguyên vật liệu.

4. Rủi ro hoạt động

Rủi ro hoạt động là các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài. Năm 2014, nhằm nâng cao chất lượng quản trị rủi ro hoạt động, Công ty đã thực hiện kiện toàn hệ thống quy định, chính sách và quy trình. Song song với đó, Công ty đã triển khai thành công công cụ thu thập và báo cáo dữ liệu tổn thất. Đồng thời, Công ty tập trung công tác đào tạo, nâng cao chất lượng nhân sự để giảm thiểu các rủi ro hoạt động do yếu tố con người gây ra cũng như triển khai công tác đánh giá rủi ro trong hoạt động, góp phần nâng cao văn hóa quản trị rủi ro trong Công ty.

IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Times City

458 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Times City được xây dựng dựa trên ý tưởng về một khu đô thị hiện đại mang phong cách kiến trúc đặc trưng của Đảo quốc Singapore. Dự án trải rộng trên khu đất hơn 36 ha với nhiều phân khu chức năng như hệ thống căn hộ hiện đại, TTTM đẳng cấp, hệ thống trường học liên cấp chất lượng cao, bệnh viện đa khoa quốc tế và nhiều 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. Mục tiêu của Times City là mang đến môi trường sống hiện đại, trẻ trung nhưng vẫn đảm bảo không gian trong lành, tươi mát, đáp ứng tối đa nhu cầu sống của người dân.

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

Theo thiết kế cập nhật, dự án Times City dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) là 2.195.066m² với diện tích các cấu phần như sau tại ngày 31/12/2014:

Cấu phần	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
Căn hộ	1.383.404
TTTM	222.160
Trường học	71.069
Bệnh viện quốc tế	77.459
Nhà công cộng	85.411
Bãi đỗ xe (không bao gồm bãi đỗ xe bệnh viện)	348.324
Khác	7.240
Tổng cộng	2.195.066

Khu TTTM, với tên gọi là “Vincom Mega Mall Times City” (giai đoạn 1), có tổng diện tích là 121.976m². Vincom Mega Mall Times City gồm các phân khu chức năng rộng lớn, được bố trí tại tầng hầm B1 kết nối các tổ hợp toà nhà. Cùng chung quy mô và mô hình mua sắm - giải trí “tất cả trong một” như Vincom Mega Mall Royal City, song Vincom Mega Mall Times City lại hội tụ nhiều hạng mục khác biệt, lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam; tạo nên sự bổ trợ khép kín trong việc đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh Thế giới mua sắm với hơn 300 gian hàng; đại siêu thị VinMart và Khu Ẩm thực (15.000m²) với gần 90 gian hàng hội tụ hương vị ẩm thực bốn phương,



Vincom Mega Mall Times City còn có một không gian giải trí vô cùng hấp dẫn với Vinpearlland Aquarium Times City - Thủy cung lớn nhất Việt Nam, rạp chiếu phim lớn nhất Việt Nam Platinum Cineplex - rộng 5.400m² với 11 phòng chiếu và 2.100 ghế ngồi cùng hệ thống công nghệ tối tân của thế giới.

Ngoài ra, Vincom Mega Mall Times City còn là một điểm đến hấp dẫn của Thủ đô với hệ thống Sân khấu nhạc nước trải dài trên dòng sông nhân tạo dài 400 m cùng những vũ điệu nước độc đáo, lần đầu tiên xuất hiện tại Hà Nội.



Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (Vinmec) được tọa lạc trên diện tích đất 24.672m², bắt đầu hoạt động từ ngày 07/01/2012 và là bệnh viện 5 sao đầu tiên tại Việt Nam. Vinmec được đánh giá là bệnh viện đa khoa quốc tế hiện đại bậc nhất tại Việt Nam xây dựng theo mô hình “Healthcare Hospitality” (Bệnh viện – Khách sạn).

Vinmec có 18 khoa với 31 chuyên khoa và hơn 600 giường bệnh nhằm đáp ứng nhu cầu dịch vụ chăm sóc sức khỏe cho cả người Việt Nam và nước ngoài sinh sống và du lịch đến Việt Nam. Vinmec đã đầu tư vào các phòng bệnh điều trị ngoại trú và nội trú hạng sang với đầy đủ trang thiết bị, hệ thống phòng sạch và phòng phẫu thuật đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Hạng mục căn hộ “Vinhomes Times City” bắt đầu chào bán từ ngày 05/04/2011 và tính đến ngày 31/12/2014, đã bán được 91% trong tổng số 6.194 căn hộ đã chào bán.

Trên cơ sở thành công của giai đoạn 1, Nam Hà Nội hiện tại đang triển khai giai đoạn 2 của dự án (trong đó bao gồm “Vinhomes Times City – Park Hill”) được xây dựng trên diện tích đất khoảng



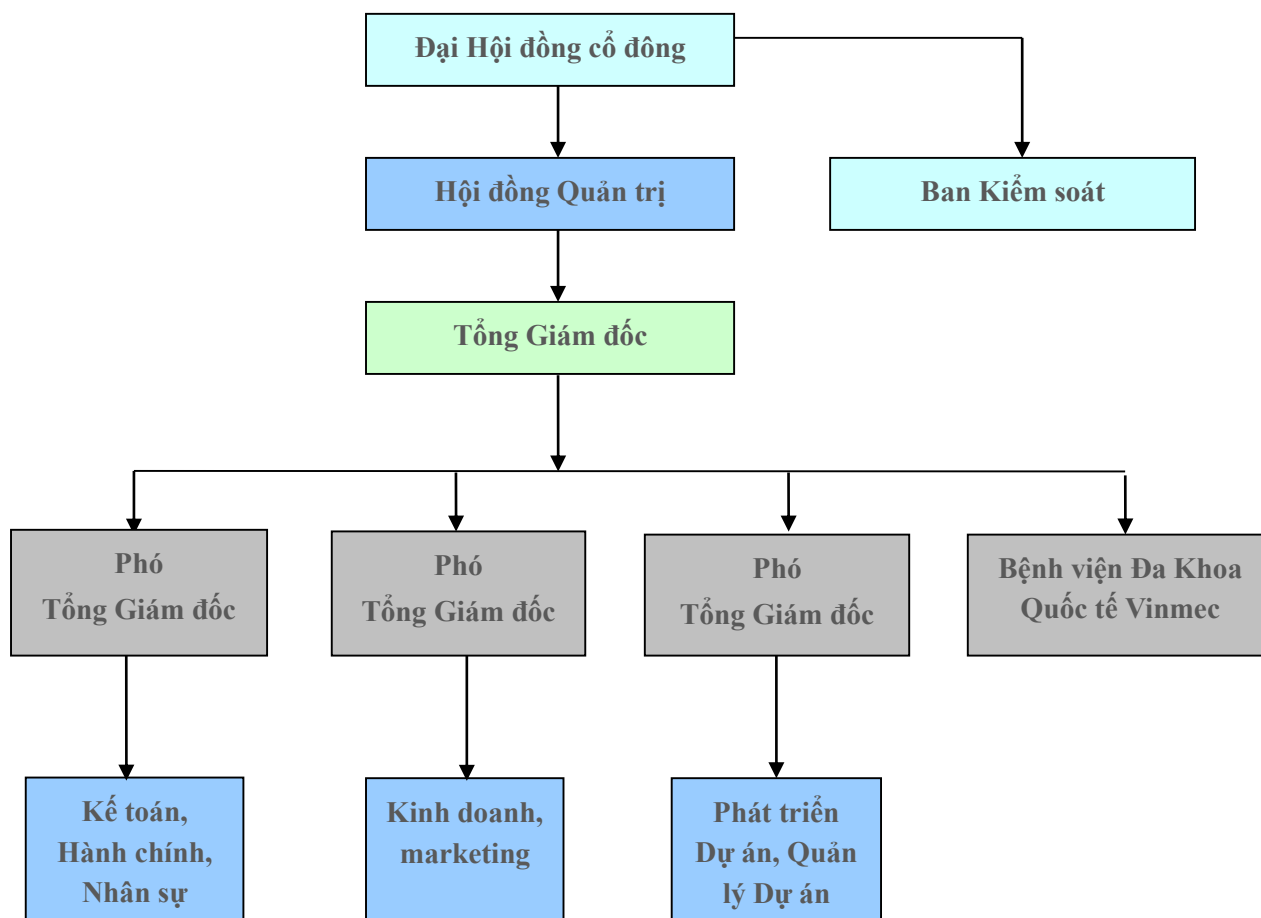
138.431m² với tổng diện tích sàn căn hộ khoảng 735.820m², diện tích sàn TTTM khoảng 84.342m². Nhằm tới các đối tượng khách hàng có thu nhập cao, thuộc phân khúc cao cấp, Vinhomes Times City - Park Hill được xây dựng dựa trên thiết kế căn hộ hướng tới thiên nhiên, cùng nhiều tiện ích sống cộng hưởng cho cư dân của Vinhomes Times City như khu căn hộ, shop house (nhà phố kiêm cửa hàng), siêu thị - dịch vụ thương mại, khu cafe ngoài trời, khu thể thao ngoài trời quy mô lớn.

Do dự án Times City vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch và triển khai, các chi tiết và số liệu nêu trên có thể còn thay đổi.

Đến ngày 31/12/2014, cấu phần TTTM giai đoạn 1 của dự án – “Vincom Mega Mall Times City” và cấu phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec đã được chuyển giao cho các công ty con khác của Vingroup quản lý, lần lượt là Công ty CP Vincom Retail và Công ty CP Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Hương Nội – Chủ tịch HĐQT³

Bà Mai Hương Nội là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup. Từ tháng 04/2013 đến nay, bà được bầu vào vị trí thành viên HĐQT – CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và ngày 03/02/2015, bà được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Ngoài ra, bà Mai Hương Nội còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Bà Nguyễn Mai Hoa – Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Mai Hoa 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 - Tập đoàn Vingroup –

³ Bà Mai Hương Nội được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT thay Ông Vũ Đức Thế từ ngày 03/2/2015

Công ty CP. Từ tháng 4/2013 đến nay, bà được bầu vào vị trí thành viên HĐQT – CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Ngoài ra, bà Hoa còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ông Phạm Thiều Hoa⁴ - Thành viên HĐQT

Ông Phạm Thiều Hoa là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Từ năm 1987 đến 2002, ông Hoa phụ trách công tác xuất nhập khẩu tại Công ty Leaprodexim Vietnam. Từ năm 2003 đến 2005, ông giữ chức vụ Phó Giám đốc kinh doanh – Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, ông giữ chức vụ Giám đốc phát triển dự án tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 2/2015 đến nay, ông Hoa được bầu vào vị trí thành viên HĐQT – CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Ngoài ra, Ông Hoa còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang - Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang 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 Phát triển đô thị Nam Hà Nội. Ngoài ra, Ông Quang còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ông Phạm Thiều Hoa – Phó Tổng Giám đốc (xem thông tin ở trên)

Bà Phí Thị Thục Nga – Phó Tổng Giám đốc

Bà Phí Thị Thục Nga là Cử nhân Ngoại ngữ. Từ năm 1992 đến tháng 04/2007, bà Nga công tác tại Trung tâm Nghiên cứu Phương pháp & Kiểm tra chất lượng – Trường Đại học Ngoại ngữ - Đại học Quốc gia Hà Nội. Ngoài ra, Bà Nga còn là Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City.

Bà Mai Thu Thủy – Phó Tổng Giám đốc

Bà Mai Thu Thủy là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1997 đến năm 2005, bà Thủy là cán bộ dự án - Trung tâm hỗ trợ phát triển các Doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh Hợp tác xã Việt Nam. Từ năm 2005 đến tháng 7/2006, bà giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Từ tháng 7/2006 đến tháng 8/2010, bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinpearl (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl). Từ tháng 11/2007 đến nay, bà được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Vinpearl. Ngoài ra, bà Thủy còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

⁴ Ông Phạm Thiều Hoa được bầu vào vị trí thành viên HĐQT từ ngày 03/02/2015

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Kim Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Kim Thanh là Cử nhân Tài chính - Kế toán. Từ tháng 07/2003 đến tháng 12/2004, bà Thanh là Kế toán tại CTCP Sông Đà 1. Từ tháng 01/2005 đến tháng 05/2009, bà Thanh là Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Định Giá Việt Nam. Từ tháng 06/2009 đến nay, bà Thanh công tác tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Ngoài ra, Bà Thanh còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Bích 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 2015, bà là Phó phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Ngoài ra, bà Ngọc còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Bà Bùi Thị Hà – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Bùi Thị 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 4/2010 đến tháng 8/2013, bà là Phó phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Ngoài ra, Bà Hà còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ông Trần Mạnh Hà – Kế toán trưởng

Ông Hà là Cử nhân kế toán tài chính. Từ 10/1995 – 9/2004, Ông là Kế toán Công ty CP Du lịch và Khách sạn Phùng Hưng. Từ 9/2004 - 5/2006, Ông là Trưởng phòng Tài chính Công ty TNHH May Tinh Lợi (Regent). Từ 5/2006 - 3/2008, Ông là Trưởng phòng Tài chính, Công ty TNHH Toyo Ink Compounds Việt Nam. Từ 3/2008 – 11/2009, Ông là Trưởng phòng Tài Chính Công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam. Từ 12/2009-10/2014, Ông là Giám đốc tài chính Công ty CP Tập đoàn Công nghiệp Thiên Phú và TP kế toán tài chính Công ty CP Ô tô TMT. Ông Hà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội từ ngày 01/11/2014.

3. Cơ cấu lao động

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2014 là 24 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng (Người)	Tỉ lệ (%)
Phân theo trình độ	24	

Trình độ đại học trở lên	23	95,8%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	1	4,2%
Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	0	0%
Phân theo tính chất lao động	24	
Lao động trực tiếp	0	0%
Lao động gián tiếp	24	100%
Phân theo giới tính	24	
Lao động nữ	17	70,8%
Lao động nam	7	29,2%

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2014 của CBNV của Công ty là 23.800.000 VNĐ/tháng

4. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, 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 pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm làm việc, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cung cấp trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị 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

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả - nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

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 chính như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có quyết tâm phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải là những người phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn: "**TÍN - TÂM - TRÍ - TỐC - TINH - NHÂN**", thể hiện tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt. Đối với các vị trí quản lý cấp cao, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc

về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

Đào tạo: Công ty đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, để mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của Công ty trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, Công ty sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Các hình thức đào tạo:

- Đào tạo trên lớp học (đào tạo tại từng Cơ sở, đào tạo tập trung tại từng Khu vực);
- Đào tạo trong công việc, bao gồm đào tạo tại chỗ (ngay tại vị trí làm việc của CBNV) và đào tạo chéo (CBNV được cử sang học và làm việc tại các bộ phận khác để trang bị thêm kiến thức và rèn luyện kỹ năng làm việc); và
- Cử CBNV đi học các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn, tham dự hội nghị, hội thảo chuyên đề, tổ chức các chuyến đi tham quan (study tour), giao lưu, học hỏi để tìm hiểu các kiến thức, kinh nghiệm, sáng kiến đã được kiểm nghiệm bằng thực tế.

Các khóa đào tạo bắt buộc:

- Đào tạo định hướng (về Văn hóa doanh nghiệp, Nội quy, Hệ thống Quy định, Quy chế, các kiến thức chung về sản phẩm/dịch vụ của Công ty, các kiến thức chung về Phòng cháy chữa cháy, An toàn lao động);
- Đào tạo kỹ năng nghề (chuỗi các khóa đào tạo kỹ năng phục vụ trong ngành du lịch, khách sạn, dịch vụ);
- Đào tạo kỹ năng mềm (kỹ năng giao tiếp, kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp, kỹ năng tư vấn khách hàng, kỹ năng đàm phán);
- Đào tạo kỹ năng quản lý cơ bản (kỹ năng giám sát, kỹ năng quản lý nhân sự, kỹ năng giao việc và đánh giá).

Các khóa đào tạo khác: Tùy theo đặc thù công việc của mỗi vị trí công tác, các khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn được tổ chức thường xuyên để bổ sung, cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ hiểu biết và kỹ năng nghiệp vụ cho mỗi CBNV. Các khóa đào tạo được các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý tại Công ty hoặc các chuyên gia cao cấp từ các tổ chức đào tạo chuyên nghiệp, uy tín trong và ngoài nước trực tiếp giảng dạy.

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 mức 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.

Lương, Bảo hiểm: Công ty luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2014, Công ty thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty.

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, Công ty còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng: Công ty đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng tại tất cả các Cơ sở của Công ty, theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách Khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

Các loại hình khen thưởng chính:

- 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 của 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, phát hiện và ngăn chặn những hành vi vi phạm nội qui, qui định, các nguyên tắc và giá trị cốt lõi của Công ty;
- Khen thưởng thành tích định kỳ: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Khen thưởng thành tích cá nhân/ tập thể cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

Các hình thức khen thưởng: Tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Cơ sở, tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Công ty, tặng thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đề bạt, nâng lương trước hạn...

Phúc lợi: Công ty đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động

lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

Theo chính sách phúc lợi của Công ty, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật/ kết hôn/ sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất Đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty..., CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động Lễ hội, sinh hoạt tập thể với qui mô tổ chức chuyên nghiệp và hoành tráng. Vào dịp hè, Công ty tổ chức cho CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. 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.

Công ty đã xây dựng khu thể thao đa năng với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất, nơi mọi CBNV có thể thường xuyên tập luyện, thi đấu thể thao, rèn luyện sức khỏe. Với tinh thần “Cơ thể khỏe mạnh - Tinh thần sáng khoái - Tác phong nhanh nhẹn”, toàn thể CBNV đã tham gia nhiệt tình trong Ngày hội “Sống khỏe“ vào mỗi Thứ sáu hàng tuần với các hoạt động thể thao, giải trí như: nhảy Flash Mob, chơi trò chơi (Game Shows), thi đấu bóng chuyền, bóng đá, tennis, bóng bàn, cầu lông, bóng ném nữ... Đặc biệt, các chương trình nghệ thuật, liên hoan âm thực đặc sắc được tổ chức hàng Quý với các chủ đề như Quốc tế phụ nữ (8/3), Quốc tế thiếu nhi (1/6), Vui Tết Trung thu, Lễ hội Noel, chương trình Tiệc Cuối năm - Chào đón Tết Nguyên đán thu hút đông đảo CBNV cùng gia đình tham gia đã thực sự đem lại cho CBNV cùng người thân những giờ phút thư giãn, sáng khoái và đầm ấm bên nhau. Công ty còn thành lập “Quỹ Hỗ trợ CBNV gặp khó khăn” với mục đích trợ cấp, hỗ trợ (một lần hoặc lâu dài) cho những CBNV và người thân trong gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, không may bị tai nạn, mắc bệnh tật hiểm nghèo hoặc gặp thiên tai, hỏa hoạn... Cơ chế hoạt động của Quỹ được ban hành, phổ biến rộng rãi tới toàn thể CBNV.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 31/12/2014)

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

2. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2014)

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

3. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn: Không phát sinh

4. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (đến thời điểm 31/12/2014)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Vũ Đức Thế ⁵	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Mai Hương Nội ⁶	Thành viên HĐQT	0	0%

⁵ Ông Vũ Đức Thế đã từ chức thành viên kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty từ ngày 03/02/2015. HĐQT đã bầu bổ sung Ông Phạm Thiếu Hoa làm thành viên HĐQT Công ty.

3	Nguyễn Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Phạm Thiều Hoa	Phó TGD	0	0%
3	Phí Thị Thục Nga	Phó TGD	0	0%
4	Mai Thu Thủy	Phó TGD	0	0%
5	Trần Mạnh Hà	Kế toán trưởng	0	0%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	0	0%
2	Bùi Thị Hà	Thành viên	0	0%
3	Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	0	0%

5. Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc): không phát sinh

6. Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt: không phát sinh

⁶ Bà Mai Hương Nội được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày 03/02/2015

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

(kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.032.990.060.525	9.622.148.278.699
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	305.945.516.262	334.515.492.646
111	1. Tiền		91.356.051.443	56.942.935.234
112	2. Các khoản tương đương tiền		214.589.464.819	277.572.557.412
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	486.479.238.678	549.553.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		486.479.238.678	549.553.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		736.455.352.582	804.685.228.190
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	121.961.754.924	82.362.946.152
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	405.248.928.217	643.028.140.876
135	3. Các khoản phải thu khác	7	214.611.083.655	79.294.141.162
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.366.414.214)	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	5.398.945.579.326	7.796.110.150.999
141	1. Hàng tồn kho		5.426.200.500.880	7.796.110.150.999
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(27.254.921.554)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		105.164.373.677	137.284.406.864
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	50.288.285.821	13.731.365.484
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		41.731.071	116.374.491.847
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	54.834.356.785	7.178.549.533

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.534.855.154.431	4.963.650.255.990
220	I. Tài sản cố định		2.682.568.625.351	2.425.244.453.090
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.864.257.554.574	1.521.122.745.584
222	Nguyên giá		2.226.967.900.186	1.752.254.799.825
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(362.710.345.612)	(231.132.054.241)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	4.709.519.053	3.353.073.502
228	Nguyên giá		8.230.295.952	5.316.935.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.520.776.899)	(1.963.862.450)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	813.601.551.724	900.768.634.004
240	II. Bất động sản đầu tư	14	214.455.669.758	2.408.898.658.883
241	1. Nguyên giá		220.463.634.506	2.411.137.457.009
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.007.964.748)	(2.238.798.126)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	4.086.551.953.618	49.599.495.236
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	6.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		2.265.501.352.435	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		1.824.050.601.183	46.599.495.236
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.551.278.905.704	79.907.648.781
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	66.661.612.465	76.994.779.517
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	1.807.630.446
268	3. Tài sản dài hạn khác	33.3 18	1.484.617.293.239	1.105.238.818
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.567.845.214.956	14.585.798.534.689

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.841.601.341.060	11.369.949.524.062
310	I. Nợ ngắn hạn		10.398.725.832.319	8.172.709.602.618
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	5.559.002.968.492	2.747.863.803.719
312	2. Phải trả người bán	20.1	782.257.314.932	970.568.445.534
313	3. Người mua trả tiền trước	20.2	1.925.132.045.978	1.500.005.291.543
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		1.907.981.165.148	1.484.718.351.540
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		17.150.880.830	15.286.940.003
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	134.053.810.246	1.346.553.826.187
315	5. Phải trả người lao động		1.130.903.425	1.745.473.481
316	6. Chi phí phải trả	22	1.015.815.624.537	1.362.944.073.548
	- Chi phí lãi vay trích trước		399.493.682.321	414.123.005.448
	- Chi phí xây dựng trích trước		551.538.470.240	928.921.149.595
	- Phải trả khác		64.783.471.976	19.899.918.505
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	981.333.164.709	243.028.688.606
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		185.749.549.569	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		795.583.615.140	243.028.688.606
330	II. Nợ dài hạn		2.442.875.508.741	3.197.239.921.444
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	784.097.586	80.659.706.569
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.442.091.411.155	3.116.580.214.875
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.714.605.548.251	3.215.849.010.627
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	2.714.605.548.251	3.215.849.010.627
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		714.605.548.251	1.215.849.010.627
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	11.638.325.645	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.567.845.214.956	14.585.798.534.689

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	59.485	18.990

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.512.807.596.519	7.021.749.094.326
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	29	(4.841.982.250.300)	(5.198.011.916.349)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.670.825.346.219	1.823.737.177.977
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	95.390.646.068	100.714.215.521
22	7. Chi phí tài chính	30	(481.698.379.703)	(6.821.387.006)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(404.481.592.643)	(1.494.962.586)
24	8. Chi phí bán hàng		(280.542.326.968)	(202.310.092.969)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(301.639.697.766)	(210.827.391.282)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		702.335.587.850	1.504.492.522.241
31	11. Thu nhập khác	31	23.894.927.424	22.896.274.802
32	12. Chi phí khác	31	(128.609.419.257)	(471.768.204)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	31	(104.714.491.833)	22.424.506.598
45	14. Phần lãi từ công liên kết		29.721.352.435	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		627.342.448.452	1.526.917.028.839
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(127.139.954.737)	(414.174.613.577)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(1.807.630.446)	(1.989.343.193)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		498.394.863.269	1.110.753.072.069
61	Trong đó: Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(361.674.355)	-
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		498.756.537.624	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu	35	2.494	5.554
	Lãi cơ bản		2.494	5.554
	Lãi suy giảm		2.494	5.554

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		627.342.448.452	1.526.917.028.839
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11,12, 14	157.261.557.961	125.058.082.097
03	Các khoản dự phòng		32.621.335.768	3.000.000.000
04	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	30	-	2.325.000.000
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư	38	206.653.355	(100.714.215.521)
06	Chi phí lãi vay	30	404.481.592.643	1.494.962.586
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.221.913.588.179	1.558.080.858.001
09	Giảm các khoản phải thu		42.472.068.702	258.298.065.482
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.369.909.649.119	(974.776.772.946)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.829.007.095.582)	(2.063.537.411.372)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(30.472.753.469)	146.906.812.690
13	Tiền lãi vay đã trả		(418.719.184.558)	(529.574.607.468)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(365.546.089.657)	(60.823.351.089)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.075.806.355)	(7.985.267.329)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		988.474.376.379	(1.673.411.674.031)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(599.722.747.552)	(1.489.731.911.472)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(342.778.344.625)	(175.499.495.236)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	38	5.500.000.000	734.999.250.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	38	(1.109.377.340.023)	(6.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay		103.823.426.157	73.107.678.911
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.942.555.006.043)	(863.124.477.797)

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu		12.000.000.000	-
33	Tiền vay nhận được		4.857.945.182.000	5.397.000.000.000
34	Trả nợ vay		(3.923.488.803.720)	(2.819.697.077.131)
35	Cổ tức đã trả		(20.945.725.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		925.510.653.280	2.577.302.922.869
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(28.569.976.384)	40.766.771.041
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	334.515.492.646	293.748.721.605
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	305.945.516.262	334.515.492.646

(đã ký)

Trần Thanh Tâm
Người lập

(đã ký)

Trần Mạnh Hà
Kế toán trưởng

(đã ký)

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2015



Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

Điện thoại:(84 4) 39749350

Fax:(84 4) 39749351

Website: www.namhanoijsc.vn