CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

MỤC LỤC

I. NAM HÀ NỘI 2016 2
1. Sự kiện nổi bật trong năm 2016 2
2. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị 3
II. GIỚI THIỆU NAM HÀ NỘI 5
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi 5
2. Ngành nghề kinh doanh 6
3. Danh sách công ty thành viên đến 31/12/2016 7
4. Tóm tắt tình hình tài chính 9
5. Định hướng phát triển của công ty 10
III. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017 11
1. Tổng quan tình hình kinh tế năm 2016 và triển vọng năm 2017 11
2. Báo cáo Ban Giám đốc 12
3. Những thay đổi chủ yếu 13
4. Dự án đang triển khai 14
5. Chiến lược và kế hoạch hành động năm 2017 17
IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP 19
1. Mô hình quản trị công ty 19
2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành 20
3. Báo cáo Hội đồng Quản trị 21
4. Báo cáo BKS 22
5. Thay đổi nhân sự của HĐQT, BKS và BGĐ 23
6. Quản trị rủi ro 23
7. Cơ cấu cổ đông 24
8. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 25
9. Giao dịch cổ phiếu quỹ 25
10. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty 25
V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC 27
1. Cơ cấu nhân sự 27
2. Chính sách đối với người lao động 27
VI. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2016 29
1. Bảng cân đối kế toán hợp nhất 29
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 32
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 33

I. NAM HÀ NỘI 2016

1. SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2016

Bàn giao dự án Times City – Park Hill sớm 2 tháng

Vinhomes Times City – Park Hill là giai đoạn 2 của dự án khu đô thị Times City. Với thiết kế mang phong cách resort, Park Hill đã kiến tạo một không gian xanh tiện ích với hệ thống bể bơi ngoài trời và trong nhà, đồi vọng cảnh, quảng trường và sân chơi nước rộng lớn, các khu vực công cộng và những "bức tường" cây xanh.

Dự án đã bắt đầu bàn giao từ tháng 11/2016, sớm 2 tháng hơn kế hoạch và kịp cho cư dân nhận nhà mới đón Tết 2017.

Park Hill đạt giải thưởng "Khu đô thị có thiết kế cảnh quan tốt nhất Việt Nam" tại Giải thưởng Bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards) năm 2016

Với việc dành tới 70% diện tích cho cảnh quan và cây xanh, vượt trội so với tiêu chuẩn thông thường, và được thiết kế bởi West Green Design – đơn vị chuyên tư vấn và thiết kế những công trình xanh nổi tiếng thế giới, ngày 8/4/2016, Park Hill đã được tôn vinh là "Khu đô thị có thiết kế cảnh quan tốt nhất" tại Giải thưởng Bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards).
Đây là Giải thưởng bất động sản thường niên uy tín nhất khu vực, thuộc hệ thống giải thưởng Bất động sản danh giá IPA (International Property Awards).

Nằm trong Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam năm 2016

Tháng 09/2016, Nam Hà Nội tiếp tục được vinh danh trong Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2016 do Brand Finance – công ty định giá thương hiệu hàng đầu thế giới phối hợp với công ty tư vấn thương hiệu Mibrand công bố. Đây là lần thứ 2, Nam Hà Nội được bình chọn trong danh sách uy tín này, khẳng định vị thế Công ty trên thị trường.

Khai trương Vinmec Hạ Long và Vinmec Phú Quốc

Tháng 04 năm 2016, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang chính thức đi vào hoạt động với tổng vốn đầu tư 630 tỷ đồng và quy mô 150 giường bệnh. Tháng 12 năm 2016, bệnh viện Vinmec Hạ Long cũng chính thức đi vào hoạt động tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Đây là bệnh viện thứ 4 và thứ 5 trong hệ thống Y tế Vinmec đi vào hoạt động, sau các cơ sở tại Hà Nội, Phú Quốc và Thành phố Hồ Chí Minh.

Khai trương trường Trung học Vinschool

Ngày 05/09/2016, trường trung học Vinschool tại T37, Times City đã chính thức đi vào hoạt động. Đây là một trong những trường Trung học quy mô và hiện đại nhất trong hệ thống giáo dục Việt Nam. Trường được xây dựng trên tổng diện tích hơn 2 ha với 135 phòng học và hệ thống phòng chức năng, phòng chuyên biệt, 1 sân bóng đá, 1 bể bơi, 1 nhà thi đấu đa năng hiện đại, thư viện, cantin, và 2 tầng hầm.

2. THÔNG ĐIỆP 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 Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty" hoặc " Nam Hà Nội"), tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khoẻ, hạnh phúc và thành công!

Thưa Quý vị,

Năm 2016 kết thúc với các chỉ số kinh tế vĩ mô vững chắc, GDP cả năm đạt 6,2% và nằm trong các nền kinh tế tăng trưởng tốt nhất châu Á. Lạm phát, lãi suất đều được duy trì ở mức ổn định, tín dụng bất động sản tăng nhanh và có chất lượng đã tác động tích cực tới thị trường. Thị trường đã ghi nhận xu hướng tăng cả về giá bán cũng như số lượng sản phẩm bán ra, riêng phân khúc căn hộ đã có hơn 30.000 sản phẩm được chào bán mới ra thị trường Hà Nội[1].

Trong bối cảnh thuận lợi đó, Nam Hà Nội đã đạt doanh thu thuần hợp nhất là 11.217 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế ở mức 2.207 tỷ đồng, gấp gần 3 lần năm trước. Nam Hà Nội đã xuất sắc được Brand Finance lần thứ 2 liên tiếp bình chọn vào **Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam** năm 2016.

Đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh ấn tượng của Công ty là doanh thu từ khu đô thị Vinhomes Times City – Park Hill, đã bắt đầu bàn giao từ tháng 11 năm 2016. Đến nay, không gian sống mang phong cách "resort trong lòng đô thị" đã đón cư dân mới, hình thành một quần thể đô thị sinh thái văn minh, hiện đại, hội tụ giá trị sống vượt trội.

Ngoài ra, dòng sản phẩm nhà phố thương mại (*shophouse*) cũng nhận được sự hưởng ứng tích cực của thị trường. Tọa lạc tại mặt đường chính của Park Hill, sản phẩm nhà phố thương mại có ưu điểm nổi trội vừa để kinh doanh, vừa sinh hoạt, và mở văn phòng giao dịch.

Bên cạnh đó, là thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Tập đoàn Vingroup") – một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân hàng đầu Việt Nam, các dự án của Công ty cũng được thừa hưởng hệ sinh thái hoàn chỉnh của Tập đoàn Vingroup. Đây chính là lợi thế làm nên thương hiệu, vị thế và sự khác biệt của Nam Hà Nội so với những công ty phát triển bất động sản khác cùng phân khúc. Các dự án của Công ty không chỉ được thị trường công nhận về chất lượng mà còn được đánh giá cao về uy tín dịch vụ quản lý và các tiện ích kèm theo. Khu đô thị Times City đi vào hoạt động từ cuối năm 2013, đến nay luôn được tôn vinh là khu đô thị đáng sống bậc nhất Việt Nam nhờ chất lượng và không gian sống đồng bộ, gồm bệnh viện, trường học, trung tâm thương mại và khu vui chơi giải trí hiện đại. Tiếp nối Times City, Park Hill năm qua đã được vinh danh là "**Khu đô thị có thiết kế cảnh quan tốt nhất Việt Nam**" tại Giải thưởng Bất động sản châu Á – Thái Bình Dương (Asia Pacific Property Awards).

Kết quả trên đạt được nhờ sự đoàn kết của toàn thể Ban lãnh đạo và nỗ lực của đội ngũ cán bộ nhân viên, khẳng định định hướng đúng đắn và giá trị cốt lõi mà Công ty chọn làm kim chỉ nam ngay từ những ngày đầu thành lập.

[1] *Nguồn: CBRE*

Thưa Quý Cổ đông,

Năm 2017 là một năm quan trọng đối với Nam Hà Nội. Chúng ta sẽ tiếp tục hoàn thiện và phát triển các tiện ích trong khu đô thị và chào đón thêm hàng ngàn hộ gia đình dọn về Park Hill và Park Hill Premium.

Với nỗ lực "***Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt***", Nam Hà Nội sẽ tiếp tục gia tăng tiện ích và thường xuyên tổ chức hoạt động cộng đồng cho cư dân, đồng thời phát huy lợi thế hệ sinh thái các sản phẩm, dịch vụ đẳng cấp của Tập đoàn Vingroup.

Tôi 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 toàn thể cán bộ nhân viên, Nam Hà Nội sẽ có một năm hoạt động và kinh doanh hiệu quả.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý Cổ đông vì đã ủng hộ Công ty trong thời gian qua, và mong muốn tiếp tục nhận được sự đồng hành của Quý vị trong năm 2017.

Trân trọng cảm ơn!
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Đã ký và đóng dấu)

MAI HƯƠNG NỘI

II. GIỚI THIỆU NAM HÀ NỘI

1. TỔNG QUAN, TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tổng quan

Đầu năm 2008, Công ty (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, thành phố Hà Nội. Ngày 02/03/2009, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội và chuyển về 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố 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, thành phố Hà Nội. Tên giao dịch tiếng Anh của Công ty là Hanoi Southern City Development Joint Stock Company.

Ngày 28/10/2011, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã công nhận Nam Hà Nội là Công ty đại chúng theo văn bản số 3585/UBCK-QLPH. Ngày 02/11/2011, 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 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 trong nhà lớn nhất Việt Nam Vinpearlland Times City, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City, 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 Times City với hơn 600 phòng khám chữa bệnh nội trú và bán trú khép kín, được khai trương. Bệnh viện 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 Vinhomes 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, ngoài việc tiếp tục hoàn thiện các phân khu còn lại của Khu đô thị Times City, trong đó nổi bật là hệ thống căn hộ đẳng cấp Vinhomes Times City – Park Hill và Park Hill Premium, Nam Hà Nội vẫn luôn nghiên cứu, tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư nhiều tiềm năng khác.

Mục tiêu của 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, 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 mang lại các giá trị bền vững cho cổ đông, cư dân và cộng đồng.

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: Hài 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. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

(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, tẩm 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. DANH SÁCH CÔNG TY THÀNH VIÊN ĐẾN 31/12/2016

Công ty con:

- **Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VINDS ("Công ty VINDS")**

- 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 : 700.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 99%

- Ngành nghề kinh doanh chính: bán buôn, bán lẻ thiết bị gia dụng, hàng may mặc, giày dép, mỹ phẩm.

▪ **Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")**

- Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- Vốn điều lệ : 1.420.117.190.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 98,19%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

▪ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")**

- Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ : 3.000.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 80,94%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, quyền sử dụng đất, cho thuê máy móc thiết bị, dịch vụ ăn uống.

▪ **Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm ("Công ty Đô thị Gia Lâm")**

- 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 : 2.000.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 85%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

▪ **Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia ("Công ty Phú Gia")**

- Địa chỉ: Số 63 phố Hàng Gà, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ : 500.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 98%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

▪ **Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Liễu Giai")**

- Địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ : 60.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Nam Hà Nội (công ty mẹ): 50%
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty liên kết:

▪ **Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")**

- Địa chỉ: Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ : 3.266.595.880.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ y tế.

▪ **Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco ("Công ty VinEco")**

- 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 : 2.000.330.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp.

▪ **Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex ("Công ty Viwasupco")**

- Địa chỉ: Xóm Vật Lại, xã Phú Minh, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình.
- Vốn điều lệ : 500.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh nước sạch.

- **Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")**
- 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 : 300.000.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- **Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty 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: 15.166.399.400.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4. TÓM TẮT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Số liệu tài chính từ năm 2015 và năm 2016:

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu thuần	11.217.376.096	4.920.362.968
Doanh thu tài chính	822.034.512	89.464.728
Lợi nhuận thuần tư hoạt động kinh doanh	2.651.810.861	704.378.978
Lợi nhuận trước thuế	2.794.905.786	978.470.962
Lợi nhuận sau thuế	2.207.299.125	791.888.361
Tài sản ngắn hạn	16.491.882.437	12.376.608.930
Tài sản dài hạn	21.028.863.345	12.930.029.637
Tổng tài sản	37.520.745.782	25.306.638.567
Nợ phải trả(1)	27.971.803.635	18.178.088.642
Vốn chủ sở hữu	9.548.942.147	7.128.549.925
Chỉ số tài chính		
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	23,64	14,32
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	19,68	16,09
Nợ phải trả(2)/Vốn chủ sở hữu (lần)	1,50	1,03
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	23,12	11,11

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và năm 2016

(1) Bao gồm tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ là 10.631.077.251.986 đồng và tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ là 3.024.710.050.382 đồng tại thời điểm 31/12/2016.

(2) Không bao gồm tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ và tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ.

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

Là công ty con được thừa hưởng hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ chất lượng dịch vụ uy tín của Tập đoàn Vingroup, các dự án bất động sản của Công ty được thị trường đón nhận một cách tích cực, tin tưởng vào chất lượng thi công cũng như tiến độ bàn giao.

Công ty sẽ tập trung xây dựng theo đúng tiến độ và hoàn thiện, nâng cấp các tiện ích xung quanh để có thể nhanh chóng bàn giao sản phẩm đến tay người tiêu dùng và mang đến sự hài lòng cho khách hàng.

Ban lãnh đạo Nam Hà Nội sẽ tiếp tục phát huy sức mạnh nội lực và định hướng chiến lược trung và dài hạn như sau:

- 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 Hà Nội và cả nước.
- Khẳng định chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, luôn song hành với các hoạt động vì cộng đồng và xã hội.
- Không ngừng nghiên cứu và tìm tòi cơ hội đầu tư mới trên thị trường 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. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2016 VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2017

Tổng quan tình hình kinh tế năm 2016

Năm 2016, kinh tế Việt Nam tăng trưởng 6,21%, thuộc nhóm dẫn đầu ở khu vực châu Á. Công nghiệp và xây dựng tiếp tục là khu vực có tốc độ tăng trưởng tốt nhất khi đạt 7,57%. Lạm phát bình quân năm 2016 ở mức 2,66%, nằm trong ngưỡng kiểm soát. Xuất khẩu hàng hóa tiếp tục duy trì tăng trưởng tốt ở mức 8,6%. Tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 16,46% cho thấy khả năng hấp thụ vốn mạnh của khối doanh nghiệp và thu nhập lãi của các ngân hàng cải thiện tích cực.

Triển vọng năm 2017

Theo dự báo của Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM), tăng trưởng kinh tế năm 2017 ước đạt 6,43%, với mức lạm phát khoảng 3,46% và tăng trưởng xuất khẩu dự báo ở mức 7,2%. Nhìn chung, năm 2017 dự kiến sẽ tiếp tục là một năm phát triển ổn định đối với nền kinh tế.

Những tín hiệu tích cực trên chính là cơ hội đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nói chung và cho Công ty nói riêng. Ban lãnh đạo Nam Hà Nội khẳng định sẽ tiếp tục tập trung phát huy sức mạnh nội lực để hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

2. BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh năm 2016 đạt 11.217 tỷ đồng, tăng 6.297 tỷ đồng, tương đương 128% so với năm 2015. Nguyên nhân chủ yếu do giai đoạn giai đoạn 2 của khu đô thị Times City là Park Hill đã hoàn thành. Công ty đã thực hiện bàn giao được gần 3.000 căn hộ Times City – Park Hill với tổng doanh thu hơn 9.339 tỷ đồng. Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan (giai đoạn Công ty Vinmec là công ty con của Nam Hà Nội đến giữa tháng 11/2016) đạt hơn 987 tỷ đồng. Doanh thu bán lẻ đạt 539 tỷ đồng. Doanh thu cho thuê bất động sản (bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng) và doanh thu khác đạt gần 162 tỷ đồng. Ngoài ra, năm nay Công ty phát sinh hơn 190 tỷ doanh thu hoạt động vui chơi giải trí từ Công ty Vinpearlland sau giai đoạn hợp nhất.

Ngoài ra, nhờ sử dụng hiệu quả nguồn vốn nhàn rỗi, năm 2016 doanh thu hoạt động tài chính đạt hơn 822 tỷ đồng.

Hoạt động chuyển nhượng cổ phần chính

- Ngày 01/09/2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Du lịch Cần Giờ cho công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, một công ty trong cùng Tập đoàn.
- Ngày 26/09/2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Vinpealland từ Tập đoàn Vingroup, và qua đó Công ty Vinpearlland đã trở thành công ty con của Công ty.
- Ngày 26/10/2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 90% cổ phần Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận cho một số tổ chức, qua đó Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận không còn là công ty con của Công ty.
- Ngày 14/11/2016, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Vingroup trong Công ty Vinmec tăng lên thông qua giao dịch mua 100% số lượng cổ phiếu Công ty Vinmec phát hành thêm, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinmec đã giảm xuống còn 45,05% và qua đó Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết với Công ty.
- Ngày 15/12/2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái, qua đó Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty.
- Vào ngày 15/12/2016, việc tăng vốn điều lệ của Công ty Vincom Retail làm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm xuống mức 25,52%
- Vào ngày 22/12/2016, Nam Hà Nội đầu tư vào Công ty VinEco, chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty VinEco, qua đó Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty.

Kết quả kinh doanh

(đơn vị tính: nghìn đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015
Tổng doanh thu, thu nhập tài chính và thu nhập khác	12.220.959.891	5.284.408.976
Lợi nhuận trước thuế	2.794.905.786	978.470.962
Lợi nhuận sau thuế	2.207.299.125	791.888.361

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và năm 2016

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2016

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015
Cơ cấu tài sản		
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản (%)	56,05	51,09
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản (%)	43,95	48,91
Cơ cấu nguồn vốn		
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn (%)	74,55	71,83
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn (%)	25,45	28,17
Khả năng thanh toán		
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,30	0,37
Khả năng thanh toán ngắn hạn (lần)	0,61	0,73
Tỷ suất lợi nhuận		
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	5,88	3,13
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	19,68	16,09
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	23,12	11,11

3. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU

Tài sản

Tổng tài sản năm 2016 của Công ty đạt 37.521 tỷ đồng, tăng 12.214 tỷ đồng so với năm 2015 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 2.245,7 tỷ đồng chủ yếu do hợp nhất nguồn tiền phát sinh từ Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam, một công ty con của Công ty Sinh Thái
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 418,1 tỷ đồng do tất toán các khoản tiền gửi kỳ hạn tại các ngân hàng trong năm
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 709,5 tỷ đồng chủ yếu từ hợp nhất các khoản cho vay của Công ty Sinh Thái, công ty con của Công ty
- Hàng tồn kho tăng 2.328,6 tỷ đồng do trong năm công ty đẩy mạnh công tác xây dựng và nghiệm thu tại các dự án Vinhomes Times City ParkHill và dự án Vinhomes Metropolis để đảm bảo tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng
- Tài sản ngắn hạn khác giảm 750,4 tỷ đồng chủ yếu do giảm tài sản ngắn hạn từ Vinmec (do tại 31/12/2016 Công ty này không còn là công ty con của Công ty)
- Các khoản phải thu dài hạn tăng 81,9 tỷ đồng
- Tài sản cố định tăng 801,5 tỷ đồng chủ yếu từ việc hoàn thành đưa vào sử dụng công trình trường học Vinschool tại Dự án Vinhomes Times City
- Bất động sản đầu tư tăng 1.694,5 tỷ đồng chủ yếu do tăng giá trị các cấu phần trung tâm thương mại tại Công ty Sinh Thái và cấu phần hầm trông giữ xe Park Hill tại Vinhomes Times City

- Tài sản dở dang dài hạn tăng 3.567,2 tỷ đồng chủ yếu do tăng chi phí xây dựng dở dang dự án Vinhomes Metropolis, thuộc Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam – một công ty con của Công ty Sinh Thái
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 1.683,6 tỷ đồng chủ yếu do việc Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty
- Tài sản dài hạn khác tăng 270 tỷ đồng chủ yếu do lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái.

Nợ phải trả

Tổng nợ phải trả năm 2016 của Công ty đạt 27.972 tỷ đồng, tăng 9.794 tỷ đồng so với năm 2015 chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Phải trả người bán ngắn hạn tăng 838,6 tỷ đồng chủ yếu do tăng các khoản phải trả cho dự án Vinhomes Times City, Công ty Vinpearlland và Công ty Sinh Thái
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 2.702,9 tỷ đồng chủ yếu từ tăng khoản trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Metropolis
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tăng 580 tỷ đồng chủ yếu từ khoản thuế VAT phải nộp theo tiến độ thu tiền của dự án Vinhomes Metropolis và thuế TNDN từ dự án Vinhomes Times City
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 117,1 tỷ đồng
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 5.269,3 tỷ đồng chủ yếu từ việc huy động vốn cho giai đoạn 2 của dự án Vinhomes Times City và Công ty Vinpearlland
- Các khoản phải trả khác tăng 286,1 tỷ đồng.

Vốn điều lệ

Vốn điều lệ trong năm 2016 không có biến động.

Chia cổ tức

Trong năm 2016 Công ty không chia cổ tức cho các cổ đông.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

Tổng số thuế nộp cho ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm 2016 là 815 tỷ đồng.

4. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Vinhomes Times City – Park Hill

Mang lại phong cách sống resort ngay trong lòng đô thị cho cư dân, Vinhomes Times City – Park Hill là không gian xanh tiện nghi với hệ thống bể bơi ngoài trời và trong nhà, đồi vọng cảnh, quảng trường và sân chơi nước rộng lớn, các khoảng không gian công cộng tiện ích, và những "bức tường" cây xanh bao quanh.

Park Hill mang đến những cải tiến trong các hạng mục chính của dự án:

- Căn hộ đẳng cấp tối ưu hóa không gian sống: các tầng được quy hoạch và thiết kế để tối ưu hóa về diện tích và công năng sử dụng. Tất cả các phòng trong căn hộ đều có mặt thoáng/khe sáng để đón ánh sáng và gió tự nhiên.
- Nhà phố thương mại (shophouse): Tọa lạc tại mặt đường chính của Park Hill, nhà phố thương mại được thiết kế dưới dạng các căn hộ duplex thông tầng – là cơ hội vàng cho những ý tưởng kinh doanh, buôn bán và mở văn phòng giao dịch.

Park Hill đã chính thức được bàn giao cho khách hàng bắt đầu từ tháng 11/2016.

Vinhomes Times City – Park Hill Premium

Kế thừa phong cách sống resort trong lòng đô thị của Vinhomes Times City – Park Hill, sự ra đời của Park Hill Premium khởi đầu hoàn hảo cho mô hình đô thị xanh và thông minh. Park Hill Premium bao gồm 4 tòa tháp căn hộ được trang bị hệ thống Smart Home, 30 tiện ích cảnh quan với bể bơi dài 80m, 2 tầng hầm hiện đại và hệ thống nhà phố thương mại. Trong đó, các căn hộ được ứng dụng công nghệ ưu việt:

- Tích hợp tính năng tự động hóa và điều khiển các thiết bị ánh sáng, âm thanh qua bluetooth, smartphone và máy tính bảng tiện dụng
- An toàn tối ưu với hệ thống chuông cửa hiển thị hình ảnh, camera quan sát
- Thiết kế căn hộ thông minh, tối ưu hóa công năng sử dụng và tiết kiệm năng lượng
- Hệ thống âm thanh đa vùng và tính năng điều khiển hoạt cảnh linh hoạt.

Park Hill Premium dự kiến bàn giao trong Quý 2/2017.

Vinhomes Metropolis

Vinhomes Metropolis tọa lạc tại 29 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội – vị trí "vàng" với tầm nhìn hướng ra 4 hồ đẹp nhất nội thành. Dự án có tổng diện tích 3,5 ha và là khu phức hợp hiện đại, bao gồm tổ hợp căn hộ sang trọng, văn phòng cao cấp, trung tâm thương mại hiện đại và trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở Vinschool chất lượng cao. Trong đó, khu căn hộ bao gồm 3 tòa tháp M1, M2, M3 cao từ 41 đến 45 tầng.

Vinhomes Metropolis là sự kết hợp hoàn hảo và tinh tế của những không gian xanh như chuỗi cây xanh, vườn hoa, bể bơi ngoài trời dài và hệ thống các tiện ích phong phú, mang đến cư dân một cuộc sống hiện đại, thông minh trong một khu đô thị theo mô hình "City in The City".

Dự án đã được mở bán từ tháng 06 năm 2016.

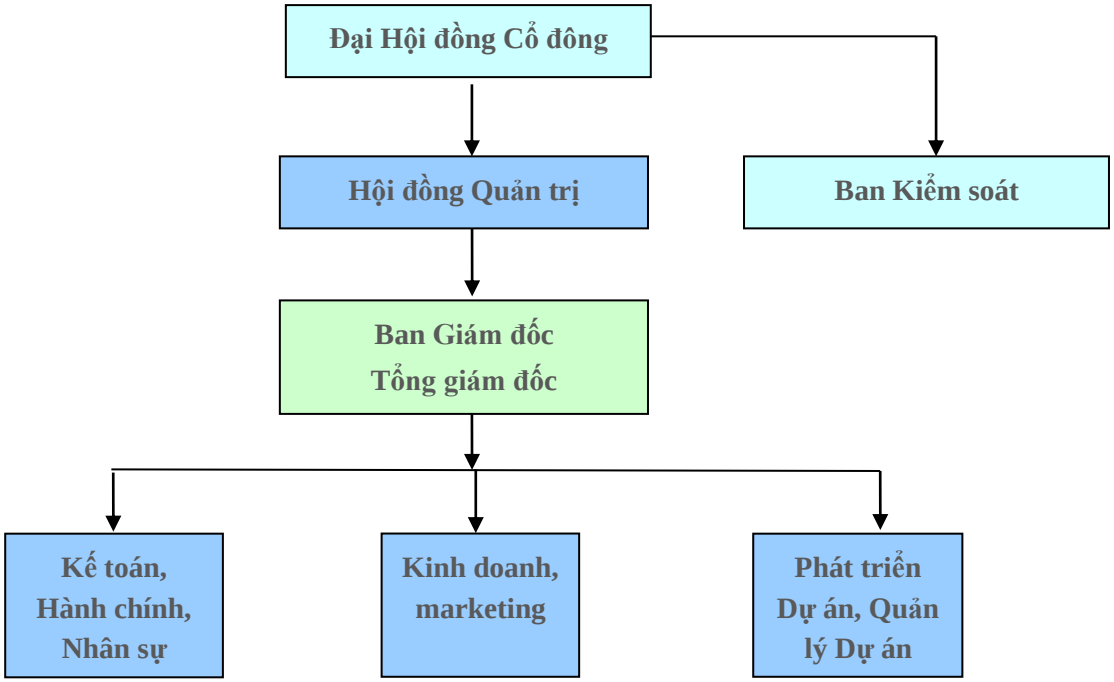
5. CHIẾN LƯỢC VÀ KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2017

Trong năm 2017, Công ty đề ra các kế hoạch hành động cụ thể như sau:

- Tập trung triển khai hoàn thiện Vinhomes Times City – Park Hill Premium và Vinhomes Metropolis để đảm bảo đúng tiến độ xây dựng và kế hoạch bàn giao cho khách hàng.
- Công ty sẽ mở rộng quy mô Vinpealland tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tập trung vào 3 mô hình kinh doanh là vui chơi giải trí, công viên chăm sóc và bảo tồn động vật Safari và sở thú Zoo, giúp du khách có thể tận hưởng nhu cầu vui chơi giải trí, vui chơi trải nghiệm và vui chơi học tập.

IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY



2. TÓM TẮT LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Hương Nội – Chủ tịch HĐQT

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 Nam Hà Nội và ngày 03/02/2015, bà được bầu giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT 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.

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 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 giữ chức vụ Trưởng Ban Nhân sự Tập đoàn Vingroup. Từ tháng 04/2013 đến nay, bà được bầu vào vị trí thành viên HĐQT. Ngoài ra, bà còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup.

Ông Phạm Thiếu Hoa – Thành viên HĐQT

Ông Phạm Thiếu 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. Từ tháng 02/2015 đến nay, ông Hoa được bầu vào vị trí thành viên HĐQT Nam Hà Nội. Ngoài ra, ông Phạm Thiếu Hoa còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup.

Ban Giám đốc ("BGĐ")

Ông Nguyễn Việt Quang – Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Quang là Thạc sỹ Luật, Cử nhân Khoa Quản trị Kinh doanh – Đại học Kinh tế Quốc dân. Từ năm 1996 đến 2009, ông là thành viên HĐQT kiêm trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao. Từ năm 2010 đến nay, ông là Tổng Giám đốc Nam Hà Nội. Ngoài ra, ông còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup.

Ông Phạm Thiếu 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 Phí Thị Thục Nga công tác tại Trung tâm Nghiên cứu Phương pháp và Kiểm tra chất lượng – Trường Đại học Ngoại ngữ – Đại học Quốc gia Hà Nội. Từ năm 2007 đến nay, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup và nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup.

Bà Mai Thu Thủy – Phó Tổng Giám đốc

Bà Mai Thu Thủy là Cử nhân Kinh tế. Từ năm 1997 đến năm 2005, bà là cán bộ dự án – Trung tâm hỗ trợ phát triển các Doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh Hợp tác xã Việt Nam. Từ năm 2005 đến tháng 07/2006, bà giữ chức vụ Giám đốc Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Từ tháng 07/2006 đến tháng 08/2010, bà được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl (nay là Công ty TNHH MTV Vinpearl). Từ tháng 11/2007 đến nay, bà được bầu làm

Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vinpearl. Ngoài ra, bà còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup.

Bà Bùi Thị Hà – Kế toán trưởng

Bà Bùi Thị Hà là Cử nhân Kế toán Tài chính. Từ 1994 – 2006, bà là Phó Phòng Kế toán Công ty SYM. Từ 2006 – 2010 bà giữ chức vụ Trưởng Phòng Kế toán Công ty TNHH điện tử Schmidt Việt Nam. Từ 2010 – 2013, bà giữ chức vụ Phó Phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup. Từ 2013 – 2014, bà Hà là Kế toán trưởng Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu. Từ 2014 – 2015, bà là Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City. Bà được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Nam Hà Nội từ ngày 18/05/2015.

Ban Kiểm soát ("BKS")

Bà Lê Thị Kim Thanh – Trưởng BKS

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

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc – Thành viên BKS

Bà Đoàn Thị Bích Ngọc là Cử nhân Kinh tế. Từ tháng 07/1999 đến tháng 12/2000, bà là nhân viên kinh doanh tại Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ tháng 01/2001 đến tháng 10/2004, bà là Kế toán Công ty Dược phẩm Hàng Châu. Từ tháng 11/2004 đến tháng 08/2010, bà là Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Vincom. Từ tháng 09/2010 đến năm 2015, bà là Phó Phòng Kế toán Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Ngoài ra, bà Đoàn Thị Bích Ngọc còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup**.**

Bà Đoàn Thị Hà – Thành viên BKS

Bà Đoàn Thị Hà là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 – 2008, bà là Kế toán bán hàng tại Công ty Cổ phần Đông Á, Hà Nội. Từ năm 2009 – 2010, bà là Kế toán Tổng hợp tại Công ty Cổ phần Quốc tế Grand Union. Từ tháng 06/2010 đến nay, bà là Kế toán tổng hợp tại Tập đoàn Vingroup.

3. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2016, HĐQT thực hiện giám sát đối với BGĐ theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định, quy chế quản lý nội bộ và Pháp luật hiện hành, gồm các công tác chính sau:

- 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 2016 vào ngày 28/06/2016
- Giám sát công tác lập Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm của Công ty đúng theo quy định

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định
- Giám sát hoạt động quản lý của BGĐ nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2016.

Trong năm 2016, HĐQT đã ban hành 19 Nghị quyết với các nội dung sau:

- Lùi thời gian tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2016
- Triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2016
- Nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư
- Cử hoặc thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp trong các công ty tham gia góp vốn
- Tái cấu trúc công ty con.

4. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động của BKS

Với trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, BKS trong năm 2016 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

BKS thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính năm 2016 đã được BGĐ 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 Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 HĐQT

BKS đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2016 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, BKS 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. BGĐ 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 2016, BKS cũng 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.

5. THAY ĐỔI NHÂN SỰ CỦA HĐQT, BKS VÀ BGĐ

Thay đổi về Thành viên HĐQT tại thời điểm 31/12/2016: không có
Thay đổi về Thành viên BKS tại thời điểm 31/12/2016:
Bầu thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2016 – 2021 tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2016 gồm các Ông/ Bà có tên sau đây:

Bà Lê Thị Kim Thanh:	Trưởng BKS
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc:	Thành viên BKS
Bà Đoàn Thị Hà:	Thành viên BKS

Thay đổi về Thành viên BGĐ tại thời điểm 31/12/2016: không có

6. QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại 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:

Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những 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, 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.

Rủi ro về lãi suất và tín dụng

Rủi ro lãi suất được quản trị dựa trên phân tích tình hình thị trường tiền tệ trong nước và quốc tế và phương pháp hồi quy, 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.

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 khách quan khác.

Nhằm quản trị rủi ro tăng giá nguyên vật liệu, Công ty 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.

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 2016, 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. Công ty duy trì hệ thống 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.

7. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tổng số cổ phần tại ngày 31/12/2016 là 200.000.000 cổ phần. Trong đó:

- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 200.000.000 cổ phần
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: không

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 31/12/2016)

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	197.800.000	98,9%	0	0%	197.800.000	98,9%
Dưới 5%	2.000.000	1%	0	0%	2.000.000	1%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
Tổng cộng	**200.000.000**	**100%**	**0**	**0%**	**200.000.000**	**100%**

Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (tại ngày 31/12/2016)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Mai Hương Nội	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT	0	0%
3	Nguyễn Mai Hoa	Thành viên HĐQT	0	0%

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

Sở hữu của cổ đông lớn (tại ngày 31/12/2016)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	197.800.000	98,9%

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

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, BKS, BGĐ): Không phát sinh

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

8. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm Công ty không có thay đổi vốn đầu tư.

9. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty không có cổ phiếu quỹ.

10. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Khi xây dựng các dự án bất động sản, Công ty luôn chú trọng đến yếu tố thiết kế đảm bảo ánh sáng tự nhiên, có không gian xanh để tiết kiệm điện năng và góp phần bảo vệ môi trường. Các dự án của Công ty không chỉ tuân thủ báo cáo đánh giá tác động môi trường, mà còn mang đến không gian sống gần gũi với thiên nhiên, với cảnh quan cây xanh mặt nước ngay trong lòng trung tâm thành phố.

Công ty xác định rằng nhân sự là yếu tố quan trọng trong sự phát triển của Công ty. Công ty đánh giá người lao động theo năng suất và hiệu quả công việc, đem lại cơ hội công bằng cho tất cả các cán bộ, nhân viên trong quá trình làm việc, và tạo điều kiện để mọi người phát huy năng lực tối đa.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động nhằm gắn kết đoàn thể và cộng đồng xã hội thông qua khuyến khích cán bộ, nhân viên tham gia các hoạt động thiện nguyện, theo đó, hàng năm cán bộ, nhân viên cùng nhau tham gia các chương trình tình nguyện.

V. QUẢN LÝ NHÂN LỰC

1. CƠ CẤU NHÂN SỰ

Tổng số cán bộ nhân viên ("CBNV") của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 là 10 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Phân theo trình độ	**10**	
Trình độ đại học trở lên	10	100%
Trình độ cao đẳng, trung cấp	0	0%
Công nhân kỹ thuật,lao động phổ thông	0	0%
Phân theo tính chất lao động	**10**	
Lao động trực tiếp	0	0%
Lao động gián tiếp	10	100%
Phân theo giới tính	**10**	
Lao động nữ	10	100%
Lao động nam	0	0%

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2016 của CBNV của Công ty là 16.944.311 VNĐ/tháng.

2. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ nhân viên.

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, bên cạnh các chế độ theo quy định của pháp luật.

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

Điều kiện làm việc: Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang nhằm phát huy tối đa năng lực đội ngũ. CBNV được cấp phát đồng phục, 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 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 phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Đào tạo: Công ty đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai các khóa đào tạo miễn phí nhằm nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV Công ty, mà còn góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

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. 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: Mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều được Công ty 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.

Phúc lợi: Công ty 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.

VI. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2016

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

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2016 *Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.491.882.437.206**	**12.376.608.929.832**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***2.802.422.910.160***	***556.711.486.785***
111	1. Tiền		941.467.410.160	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.860.955.500.000	10.554.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		*-*	***418.092.189.939***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***4.615.635.775.596***	***3.906.109.002.838***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	425.995.510.193	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	535.598.217.891	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.122.655.962.694	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	540.119.773.553	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***8.475.032.237.345***	***6.146.477.243.822***
141	1. Hàng tồn kho		8.483.419.117.083	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.386.879.738)	(1.188.910.691)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***598.791.514.105***	***1.349.219.006.448***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	403.032.543.445	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	98.942.332.623	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	96.816.638.037	883.765.549.422

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**21.028.863.345.245**	**12.930.029.637.409**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***100.386.460.732***	***18.505.276.331***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.989.915.115	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	96.396.545.617	10.945.437.166
220	***II. Tài sản cố định***		***3.261.633.710.933***	***2.460.136.369.877***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.223.675.926.138	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		3.847.360.526.674	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(623.684.600.536)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	37.957.784.795	28.205.293.857
228	Nguyên giá		50.607.397.891	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.649.613.096)	(7.028.182.411)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***1.918.970.179.376***	***224.400.932.227***
231	1. Nguyên giá		1.997.136.660.458	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(78.166.481.082)	(20.326.806.354)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***4.453.581.454.272***	***886.365.596.666***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	4.453.581.454.272	886.365.596.666
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***10.541.691.385.994***	***8.858.115.216.559***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	8.846.077.533.594	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.645.613.852.400	1.690.496.960.200
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***752.600.153.938***	***482.506.245.749***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	47.574.090.345	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	8.255.174.025	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	696.770.889.568	430.224.397.773
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**37.520.745.782.451**	**25.306.638.567.241**

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**27.971.803.635.341**	**18.178.088.642.129**
310	***I. Nợ ngắn hạn***	***20***	***26.828.479.016.702***	***17.030.537.199.124***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.666.274.701.367	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	10.663.036.084.145	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	672.182.791.882	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		22.622.263.771	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.203.017.876.116	1.085.884.696.148
318	6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	40.532.077.606	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	3.404.186.074.203	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	25	9.156.627.147.612	3.887.363.803.719
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.143.324.618.639***	***1.147.551.443.005***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.101.722.564.138	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	5.279.232.731	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	25	-	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	36.322.821.770	27.353.493.589
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.548.942.147.110**	**7.128.549.925.112**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***9.548.942.147.110***	***7.128.549.925.112***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(2.768.622.679.306)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.970.805.560.320	1.446.491.007.481
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.524.314.552.839	798.022.918.648
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27	7.346.759.266.096	3.723.275.195.843
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**37.520.745.782.451**	**25.306.638.567.241**

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 *Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.763.559.185.952)	(3.286.014.581.026)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.453.816.909.570	1.634.348.386.834
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	822.034.511.730	89.464.728.244
22	7. Chi phí tài chính	31	(946.663.181.685)	(264.363.634.014)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(384.720.077.362)*	*(265.013.754.574)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	504.832.648.035	161.345.587.300
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.298.335.291.291)	(416.891.013.798)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(883.874.735.719)	(499.525.076.277)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.651.810.860.640	704.378.978.289
31	12. Thu nhập khác	32	181.549.283.406	274.581.279.701
32	13. Chi phí khác	32	(38.454.358.354)	(489.295.974)
40	14. Lợi nhuận khác	32	143.094.925.052	274.091.983.727
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.794.905.785.692	978.470.962.016
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(585.985.392.868)	(192.111.071.670)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(1.621.267.702)	5.528.470.449
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.207.299.125.122	791.888.360.795
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.648.549.290.410	795.075.484.745
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		558.749.834.712	(3.187.123.950)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	8.243	3.975
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	8.243	3.975

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 *Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**2.794.905.785.692**	**978.470.962.016**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	355.233.525.481	178.916.834.516
03	Các khoản dự phòng		20.772.079.308	3.634.941.295
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.389.448	(400.858.218)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(746.694.602.847)	(250.810.315.544)
06	Chi phí lãi vay	31	384.720.077.362	265.013.754.574
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**2.808.955.254.444**	**1.174.825.318.639**
09	Giảm các khoản phải thu		1.638.891.342.965	1.093.796.448.747
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		955.820.656.746	(764.927.510.981)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.903.519.333)	8.670.898.632.758
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		95.352.984.466	(485.405.661.732)
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.484.923.411)	(601.836.360.332)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(344.271.766.727)	(265.156.018.040)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.741.360.029.150**	**8.822.194.849.059**

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.222.134.748.949)	(738.033.080.781)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		75.084.489.463	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(489.200.738.202)	(9.206.540.083.992)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.604.904.018.627	2.396.279.238.678
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(15.923.861.346.083)	(1.005.945.213.284)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bi thanh lý nắm giữ)		5.637.411.141.821	3.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		197.068.616.393	50.922.180.818
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(10.120.728.566.930)**	**(8.500.316.958.561)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.393.212.365.000	3.360.734.490.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.161.421.565.443	9.455.999.433.335
34	Tiền trả nợ gốc vay		(6.589.869.040.550)	(12.548.137.026.536)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**7.625.067.592.093**	**(71.100.401.001)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**2.245.699.054.313**	**250.777.489.497**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**556.711.486.785**	**305.945.516.262**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.369.062	(11.518.974)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**		**2.802.422.910.160**	**556.711.486.785**

(đã ký)	(đã ký)	(đã ký)
Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2017

Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

Điện thoại:(84 4) 39749350

Fax:(84 4) 39749351

Website**:** www.namhanoijsc.vn