**TÓM TẮT**

**CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU**

Báo cáo tài chính là bức tranh toàn cảnh về tình hình tài chính của doanh nghiệp. Phân tích báo cáo tài chính (BCTC) của doanh nghiệp (DN) là việc tổng hợp các số liệu dựa trên các phương pháp khoa học và logic thông qua việc xử lý dữ liệu như: thông tin kế toán, dòng tiền, số liệu về hoạt động kinh doanh… Do đó, công tác phân tích BCTC trong DN luôn được coi là nội dung cơ bản và trọng yếu để đưa ra bức tranh tổng thể và trực quan về hiện trạng của DN. Vì thông qua phân tích BCTC có thể cơ bản đánh giá được tình trạng, tình hình kinh doanh, lợi nhuận, khả năng thanh toán cũng như nhiều thông tin khác về tình hình sức khỏe nội tại của DN, bởi vậy, hiện trạng của DN được phản ánh chân thực và rõ nét thông qua các chỉ số phân tích. Ngoài ra, công tác phân tích BCTC phục vụ cho nhiều đối tượng nhằm phục vụ nhiều mục đích khác nhau như:

Đối với lãnh đạo của DN: Thông qua việc phân tích BCTC cho phép các nhà quản trị đánh giá được một cách toàn diện và khái quát các mặt của DN, thấy rõ những điểm mạnh, điểm yếu và những tiềm năng của DN.

Đối với người đầu tư: Các cổ đông mua cổ phiếu, các công ty góp vốn liên doanh…Các nhà đầu tư họ quan tâm trực tiếp đến giá trị của doanh nghiệp khả năng sinh lời của vốn, cách thức phân chia lợi nhuận. Thông tin phân tích báo cáo tài chính sẽ giúp cho các nhà đầu tư dự đoán giá doanh nghiệp, dự đoán giá trị cổ phiếu, dự đoán khả năng sinh lời của vốn, hạn chế các rủi ro có thể xảy ra.

Đối với người cho vay, tổ chức tín dụng: Khi cho vay các ngân hàng, công ty tài chính, tổ chức tín dụng phải đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn, dài hạn, khả năng sinh lời của vốn. Đồng thời dự đoán triển vọng của doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh đối vối khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

Đối với các công ty kiểm toán: Các chỉ tiêu tài chính còn giúp cho các chuyên gia kiểm toán dự đoán xu hướng tài chính sẽ xảy ra để nâng cao độ tin cậy của các quyết định.

Đối với người lao động của Công ty: Đối với cán bộ, công nhân viên, là những người có nguồn thu nhập gắn với lợi ích của doanh nghiệp. Phân tích báo cáo tài chính giúp họ hiểu được tính ổn định và định hướng công việc trong hiện tại và tương lai đối với doanh nghiệp. Qua đó xây dựng niềm tin của cán bộ công nhân viên đối với từng quyết định kinh doanh của chủ thể quản lý.

Đối với cơ quan nhà nước:Việc phân tích báo cáo tài chính sẽ giúp các cơ quan kiểm soát được Công ty đang thực hiện nghĩa vụ với nhà nước đầu đủ hay chưa.

Thông tin từ việc phân tích báo cáo tài chính sẽ đưa ra các quyết định cho vay phù hợp cho từng đối tượng cụ thể. Đồng thòi hạn chế rủi ro thấp nhất cho các chủ cho vay.

Đặc biệt, trong giai đoạn nền kinh tế diễn biến khó lường do hội nhập kinh tế sâu rộng, nền kinh tế thế giới và trong nước chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19 thì việc kiểm soát số liệu, phân tích BCTC cần được các DN quan tâm hơn nữa để có thể cung cấp thông tin tài chính kịp thời, chính xác theo yêu cầu của nhà quản trị.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là một công ty đa ngành nghề gồm bất động sản, năng lượng và đầu tư tài chính thì việc phân tích báo cáo tài chính nhằm hỗ trợ cho nhà quản lý đưa ra quyết định càng trở nên quan trọng hơn bao giờ hết. Thông qua công cụ phân tích báo cáo tài chính, nhà quản trị có thể nắm được toàn bộ thông tin tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, từ đó có những chính sách phù hợp giúp nâng cao hiệu quả kinh doanh cũng như có xây dựng được cấu trúc tài chính bền vững, tối ưu hóa được chi phí doanh nghiệp. Nhận thức được vai trò quan trọng của việc phân tích BCTC của DN và mong muốn nâng cao hơn nữa hiệu quả kinh doanh của DN thông qua phân tích BCTC trong giai đoạn hiện nay, tác giả quyết định chọn đề tài ***“Phân tích báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô”*** làm đề tài Đề án thạc sĩ của mình

Ngoài phần mở đầu và kết luận, nội dung luận văn được chia thành bốn Chương, cụ thể như sau:

Ngoài phần mở đầu và kết luận, nội dung đề án được chia thành bốn Chương, cụ thể như sau:

- Chương 1: Giới thiệu đề tài nghiên cứu

- Chương 2: Cơ sở lý về phân tích báo cáo tài chính trong các doanh nghiệp

- Chương 3: Thực trạng phân tích báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

- Chương 4: Thảo luận kết quả nghiên cứu, các giải pháp đề xuất và kết luận

**CHƯƠNG 2. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ PHÂN TÍCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÁC DOANH NGHIỆP**

**2.1. Khái quát chung về phân tích báo cáo tài chính doanh nghiệp**

***- Khái niệm***

Phân tích báo cáo tài chính thực chất là phân tích các chỉ tiêu tài chính trên hệ thống báo cáo hoặc các chỉ tiêu tài chính mà nguồn thông tin từ hệ thống báo cáo báo tài chính nhằm đánh giá tình hình tài chính của doanh nghiệp, cung cấp thông tin cho mọi đối tượng có nhu cầu theo những mục tiêu khác nhau

***- Vai trò***

Các chủ thể có lợi ích gắn với doanh nghiệp và các đối tượng có liên quan đều quan tâm đến hoạt động tài chính của doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng thông tin kinh tế, tài chính của doanh nghiệp. Mỗi đối tượng quan tâm theo giác độ và với mục tiêu:

Các nhà quản lý doanh nghiệp

Nhà đầu tư (kể cả các cổ đông hiện tại và tương lai)

Những cung cấp tín dụng cho doanh nghiệp như: Ngân hàng, tổ chức tài chính, người mua trái phiếu của doanh nghiệp, các doanh nghiệp khác...

Những người hưởng lương trong doanh nghiệp

Cơ quan quản lý Nhà nước;

Nhà phân tích tài chính;

Các đối tượng sử dụng thông tin tài chính khác nhau sẽ đưa ra các quyết định với mục đích khác nhau. Vì vậy, phân tích hoạt động tài chính đối với mỗi đối tượng khác nhau sẽ đáp ứng các mục tiêu khác nhau.

***2.2.* Cơ sở dữ liệu và phương pháp phân tích báo cáo tài chính doanh nghiệp**

***2.2.1. Cơ sở dẫn liệu***

Các thông tin sử dụng trong phân tích BCTC của DN khá đa dạng với nhiều nội dung và thông tin cung cấp khác nhau phản ánh các loại thông tin khác nhau. Trong BCTC mỗi chỉ tiêu cũng phản ánh các góc nhìn khác nhau theo thời gian, theo từng nhóm đối tượng người dùng khác nhau thông qua các đánh giá đánh giá về xu hướng tăng trưởng, kết quả hoạt động như: tài sản, nguồn vốn, doanh thu, chi phí… của DN.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2024 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, hệ thống BCTC của các DN tại Việt Nam bao gồm bốn biểu mẫu báo cáo sau:

- Bảng cân đối kế toán

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

- Bản thuyết minh BCTC

***2.2.2. Phương pháp phân tích báo cáo tài chính***

Các phương pháp sử dụng bao gồm:

- Phương pháp so sánh

- Phương pháp phân tích tài chính Dupont

- Phương pháp loại trừ

- Phương pháp liên hệ và đối chiếu

- Phương pháp phân tích theo chỉ số

***2.3. Nội dung phân tích báo cáo tài chính***

Nội dung phân tích BCTC về cơ bản bao gồm phân tích dưới góc độ kế toán (gọi tắt là phân tích kế toán) và phân tích dưới góc độ tài chính (gọi tắt là phân tích tài chính). Phân tích kế toán chủ yếu nhằm mục đích đánh giá và giảm thiểu rủi ro kế toán. Phân tích tài chính bao gồm các nội dung như:

-Phân tích tình hình biến động tài sản và nguồn vốn: bao gồm phân tích cấu trúc tài chính: phân tích cấu trúc tài sản và cấu trúc nguồn vốn; phân tích tình hình đảm bảo vốn cho hoạt động kinh doanh theo quan điểm nguồn tài trợ

- Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán: bao gồm phân tích khả năng thanh toán ngắn hạn, khả năng thanh toán dài hạn, tình hình thanh toán với khách hàng, phân tích tình hình thanh toán với người bán

- Phân tích hiệu quả kinh doanh: Bao gồm phân tích các chỉ tiêu sinh lời như ROA, ROE, ROS; phân tích hiệu quả sử dụng tài sản; phân tích hiệu quả sử dụng chi phí

- Phân tích tình hình lưu chuyển tiền tệ

- Phân tích rủi ro tài chính

**CHƯƠNG 3**

**PHÂN TÍCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CP**

**TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ**

**3.1. Tổng quan về Công ty CP Tập đoàn Hà Đô**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

Mã Chứng khoán : HDG

Mã số thuế: 0101014136

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Trọng Thông

Địa chỉ: Số 8 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 02438310347/024383

Ngày hoạt động: 26/11/2013

Quản lý bởi: Chi cục thuế Thành phố Hà Nội

Công ty CP Tập đoàn Hà Đô kinh doanh các lĩnh vực sau :

Bất động sản : Đầu tư và kinh doanh bất động sản, tư vấn và phân phối các sản phẩm bất động sản

Phát triển năng lượng : Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý, vận hành các dự án thủy điện, Đầu tư, thi công, lắp đặt, quản lý, vận hành các dự án năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời)

Đầu tư tài chính : Đầu tư vào các doanh nghiệp, dự án trong các lĩnh vực Hạ tầng, Bất động sản, Công nghiệp, Công nghệ mới.

Nhân sự của Phòng kế toán tài chính Kế toán gồm: Kế toán trưởng, 02 phó phòng và 24 nhân viên, với các nhiệm vụ chủ yếu sau:

Kế toán trưởng phụ trách Phòng Kế toán tài chính, chịu trách nhiệm điều hành và giám sát toàn bộ hoạt động của bộ máy kế toán của toàn Công ty.

Phó phòng kế toán: gồm 01 phó phòng phụ trách chung Bộ phận kế toán văn phòng Công ty, 01 phó phòng phụ trách Bộ phận kế toán quản trị kiêm kiểm soát nội bộ. Các phó phòng kế toán có trách nhiệm giúp kế toán trưởng chỉ đạo trực tiếp công tác kế toán tại các bộ phận và phần hành được giao.

Hình thức sổ kế toán áp dụng tại Công ty CP Tập đoàn Hà Đô và các đơn vị thành viên là hình thức Nhật ký chung.

Các loại sổ kế toán được áp dụng tại Văn phòng Công ty gồm: Sổ Nhật ký chung, sổ cái, các loại sổ kế toán chi tiết, ....

Hàng ngày, căn cứ vào những chứng từ gốc đã kiểm tra dùng làm căn cứ ghi sổ, cán bộ kế toán tiến hành ghi chép vào sổ kế toán chi tiết và sổ Nhật ký chung theo trình tự thời gian, kế toán căn cứ số liệu trên Nhật ký chung ghi vào sổ Cái. Cuối tháng, tiến hành đối chiếu số liệu giữa sổ Cái và bảng tổng hợp chi tiết, nếu số liệu khớp thì lập Bảng cân đối số phát sinh và dùng làm căn cứ để lập BCTC. Yêu cầu phải đảm bảo các nguyên tắc tổng số phát sinh Nợ và tổng số phát sinh Có trên Bảng Cân đối số phát sinh phải bằng tổng số phát sinh Nợ và tổng số phát sinh Có trên sổ Nhật ký chung cùng kỳ kế toán.

* Kỳ kế toán: bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.
* Đơn vị tiền tệ trong hạch toán: Việt Nam Đồng.
* Phương pháp ghi nhận doanh thu: Cơ sở dồn tích
* Phương pháp khấu hao: tính theo phương pháp đường thẳng.
* Phương pháp hạch toán thuế giá trị gia tăng: phương pháp khấu trừ.
* Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho:

+ Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: hàng tồn kho được tính theo giá gốc;

+ Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho xuất kho: bình quân gia quyền.

+ Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho;

**3.2. Phân tích Báo cáo tài chính của Công ty CP Tập đoàn Hà Đô**

Tác giả tiến hành phân tích theo các nội dung phân tích tình hình tài chính như đề cập tại chương lý thuyết và so sánh với 2 doanh nghiệp cùng ngành là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bamboo Capital (BCG), Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC). Đây là hai công ty đối thủ kinh doanh cùng ngành nghề với HDG, được niêm yết trên sàn chứng khoán, thuận tiện cho việc lấy số liệu công khai, minh bạch để so sánh với HDG. Bên cạnh đó, đây cũng là hai doanh nghiệp xây dựng- năng lượng và là đối thủ cạnh tranh lớn của HDG trên thị trường xây dựng và năng lượng Việt Nam

Thứ nhất, đánh giá khái quát khả năng huy động vốn, mức độ độc lập tài chính, cấu trúc tài chính và tình hình đảm bảo vốn cho hoạt động kinh doanh theo quan điểm nguồn tài trợ. Tác giả phân tích tình hình huy động vốn dựa trên tốc độ tăng trưởng vốn định gốc giai đoạn 2021-2023. Để đánh giá khái quát mức độ độc lập tài chính của các doanh nghiệp, tác giả tiến hành tính toán các chỉ tiêu phản ánh mức độ độc lập tài chính như: Phân tích cấu trúc tài chính của Công ty, tác giả tiến hành phân tích cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn của từng doanh nghiệp.

Thứ hai, phân tích tình hình thanh toán công nợ và khả năng thanh toán. Tác giả tiến hành phân tích thanh toán công nợ phải thu, phải trả dựa trên chỉ tiêu số vòng quay các khoản phải thu, phải trả của Công ty

Thứ ba, phân tích kết quả kinh doanh. Tác giả sử dụng công cụ đồ thị để thấy được sự biến động về các chỉ tiêu tỷ suất sinh lời, hiệu quả sử dụng tài sản, hiệu quả sử dụng chi phí. Sử dụng công cụ liên hệ cân đối và kỹ thuật Dupont để phân tích các nhân tố làm tăng, giảm tới chỉ tiêu sức sinh lơị của vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp của doanh nghiệp.

Thứ tư, phân tích tình hình lưu chuyển tiền tệ: Bằng dữ liệu kế toán thu tập được, tác giả tiến hành tính toán các chỉ tiêu tài chính để có thể phân tích tình hình

Thứ năm, phân tích rủi ro tài chính. Bằng các dữ liệu thu thập được và sử dụng phần mềm excel, tác giả xây dựng các bảng phân rủi ro tài chính của Công ty và so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành

**CHƯƠNG 4**

**THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU, GIẢI PHÁP VÀ KẾT LUẬN**

**4.1. Thảo luận kết quả**

***4.1.1. Kết quả đạt được***

Vốn của công ty luôn được đảm bảo. Thời gian gần đây công ty sử dụng nhiều vốn chủ sở hữu hơn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Hàng năm, công ty phải dành ra một khoản chi phí nhất định để thanh toán lãi cho các khoản vay này. Điều này giúp làm giảm chi phí lãi vay, tăng khả năng thanh toán từ đó tiết kiệm chi phí, gia tăng lợi nhuận cho công ty. Đây cũng là một trong những dấu hiện rất tốt giúp công ty ổn định kinh doanh trong khi rất nhiều các DN kinh doanh ngành BĐS đang “khát vốn” và phải giải quyết các vấn đề liên quan đến trái phiếu, đặc biệt trong việc trang trải các khoản trái phiếu đến hạn.

Nhóm tỷ suất sinh lời của chi phí, đặc biệt là chi phí giá vốn và chi phí QLDN tăng liên tục trong thời gian kỳ phân tích chứng tỏ hiệu quả sử dụng chi phí càng tốt, đem lại mức lợi nhuận trên chi phí cao, đơn vị tiết kiệm được chi phí bán hàng. Như vậy cho thấy Công ty đang cố gắng cải thiện việc sử dụng chi phí tốt hơn.

Cơ cấu tiêu thụ nghiêng về phía nhóm ngành có tỷ suất LN cao (SX và KD điện) giúp DN duy trì được mức tăng trưởng lợi nhuận ấn tượng trong khi thị trường BĐS đang gặp nhiều khó khăn.

Số vòng quay của tổng tài sản của HTK chủ yếu tăng trong giai đoạn 2021-2023 chứng tỏ doanh nghiệp đang rất cố gắng thể cho HTK vận động nhanh, vòng quay lớn từ đó tạo ra cơ hội gia tăng doanh thu cũng như lợi nhuận cho doanh nghiệp

***4.1.2. Những mặt còn tồn tại***

Cả hai chỉ tiêu phản ánh hiệu quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là ROA và ROE đều giảm mạnh trong năm 2022. Đặc biệt chỉ tiêu ROE đang rơi vào tình trạng đáng báo động khi tỷ lệ giảm dao động trong vùng 17-20%.

Số vòng quay của TSNH, TSDH cũng như TSDH đều có xu hướng giảm trong giai đoạn 2021-2023. Điều này cũng tác động trực tiếp đến các chỉ tiêu lợi nhuận của doanh nghiệp do tài sản quay vòng nhanh sẽ giúp DN tạo ra nhiều doanh thu, từ đó có cơ hội tạo ra lợi nhuận nhiều hơn.

Bên cạnh đó, chỉ tiêu phải thu khách hàng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu TSNH trong khi tỷ trọng nợ phải trả của Công ty vẫn ở mức cao. Việc duy trì mức nợ phải thu cao sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro, mất chi phí theo dõi và đôn đốc thu hồi nợ. Đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng – BĐS. Công ty rất tích cực thanh toán các khoản phải trả, điều này sẽ làm giảm cơ hội kinh doanh vốn trong khi nợ dài hạn của công ty rất cao khiến chi phí lãi vay tăng cao.

***4.1.3. Nguyên nhân của những tồn tại***

Thứ nhất, về quản lý hàng tồn kho, nguyên nhân dẫn đến lượng HTK lớn do một vài nguyên nhân sau:

- Do các yếu tố khách quan bên ngoài như cầu BĐS của thị trường chưa tốt

- Do các yếu tố đến từ đối thủ cạnh tranh. Hiện tại trên thị trường có rất nhiều công ty BĐS có cùng phân khúc khách hàng với Công ty Hà Đô Holdings.

- Do nội tại hoạt động quản lý, điều hành của Công ty. Lượng HTK là BĐS khá lớn còn xuất phát đến năng lực của Công ty trong việc điều tra thị trường, chủ động trong việc hoạch định sản xuất, dự báo và điều tiết lưu thông và bán hàng trên thị trường. Các khâu này chưa phát huy được hết vai trò dẫn đến tình trạng hàng sản xuất không sát với nhu cầu thị trường, độ phủ về sản phẩm của thị trường chưa tốt.

Thứ hai, về cơ cấu nguồn vốn và mức độ tự chủ về tài chính của DN

- Do quy mô của doanh nghiệp: Doanh nghiệp có quy mô lớn thường có tiềm lực tài chính vững chắc, những doanh nghiệp này thường thực hiện đa dạng hoá đầu tư để phân tán rủi ro và tăng hiệu quả đầu tư.

- Cơ cấu tài sản của doanh nghiệp: Cơ cấu tài sản thể hiện ở tỷ lệ đầu tư TSCĐ và TSLĐ so với tổng tài sản của DN.

- Do khả năng sinh lời: Doanh nghiệp có mức sinh lời cao thích sử dụng nợ vay hơn vì các yếu tố khác không đổi sẽ tận dụng được tấm chắn thuế nhiều hơn

- Mức độ chấp nhận rủi ro của người lãnh đạo doanh nghiệp: Người lãnh đạo sẽ quyết định cơ cấu nguồn vốn của DN

Thứ ba, về HQHĐKD

HQHĐKD giảm sút chủ yếu do vòng quay tài sản cũng như đòn bẩy tài chính giảm trong năm 2021-2023. Việc cơ cấu TSCĐ chiếm quá nhiều trong tổng cơ cấu cũng làm số vòng quay của tài sản giảm sút.

Bên cạnh đó, chất lượng nguồn lao động cũng như các chương trình tạo động lực làm việc cho người lao động cũng là vấn đề đáng quan tâm

**4.2. Các giải pháp đề xuất**

### ***4.2.1. Cải thiện tốc độ luân chuyển tài sản của doanh nghiệp***

Để cải thiện tốc độ luân chuyển tài sản, công ty cần có kế hoạch giải phóng hàng tồn kho và cơ cấu tài sản. HTK của công ty chủ yếu là BĐS để kinh doanh – sản phẩm đặc thù, do đó công ty có thể áp dụng các biện pháp sau:

*Thứ nhất,* dừng tốc độ tăng hàng tồn kho. Bằng việc hành động nhanh chóng kiềm chế dòng chảy vào của hàng tồn kho mới, công ty có thể tiết kiệm một lượng tiền mặt, cải thiện dòng tiền và thực hiện một cách tiếp cận mới đối với quản trị hàng tồn kho.

*Thứ hai,* để giảm BĐS kinh doanh để bán, công ty sẽ cần báo cáo phân tích nhu cầu của thị trường cũng như bối cảnh vĩ mô – vi mô.

*Thứ ba,* thực hiện một chuỗi các thay đổi hoạt động trong dài hạn, như thương lượng các điều khoản ưu đãi hơn với nhà cung cấp, điều chỉnh các thông số ERP, xem xét lại các mức tồn kho an toàn, xem xét lại các mô hình quản trị tồn kho, các trách nhiệm và khuyến khích với người lao động để đảm bảo rằng cơ cấu tổ chức phù hợp với cách tiếp cận quản lý sử dụng tồn kho

### ***4.2.2. Thực hiện đồng bộ các biện pháp thu hồi công nợ, đặc biệt là nợ quá hạn***

Thứ nhất: Hoàn thiện quy chế quản lý nợ phải thu tại các DN, quản lý và bổ sung đầy đủ hồ sơ pháp lý đối với công nợ của khách hàng: gồm Hợp đồng, hồ sơ nghiệm thu thanh toán các đợt, biên bản đối chiếu công nợ, đề nghị thanh toán…

Thứ hai: Phân loại tuổi nợ chính xác: Các tuổi nợ phải được theo dõi phân loại và chuyển thời gian đúng quy định, tập trung phân loại tuổi nợ ở dạng: Nợ trong thời gian quy định; nợ quá hạn dưới 6 tháng; nợ quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm; Nợ quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm; nợ quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm; nợ quá hạn trên 3 năm; nợ không có khả năng thu hồi.

Thứ ba: Phân loại công nợ theo đối tượng khách hàng để hướng đến biện pháp thu hồi phù hợp

Thứ tư: Áp dụng chiết khấu thanh toán một cách linh hoạt cũng là biện pháp để sớm thu hồi nợ, trong đó cần đưa quy định thưởng cho cán bộ thu hồi nợ quá hạn theo tỷ lệ nhất định để động viên cán bộ làm công tác thu hồi nợ hiệu quả.

Thứ năm: Theo dõi, tập hợp đầy đủ hồ sơ để trích lập dự phòng đúng, đủ theo quy định tại thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn chế độ trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Thứ sáu: Trong trường hợp khách hàng nợ quá hạn, DN cần tìm hiểu tình hình, nguyên nhân chủ quan, khách quan để phân loại và tìm biện pháp xử lý phù hợp như: áp dụng phạt vi phạm, gia hạn nợ, thoả thuận xử lý nợ hoặc yêu cầu trọng tài kinh tế hoặc toà án kinh tế can thiệp theo giao ước trong hợp đồng

### ***4.2.3. Thúc đẩy tiêu thụ bất động sản kinh doanh***

Tăng doanh thu

Thúc đẩy nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm

Duy trì, củng cố mối quan hệ với bạn hàng truyền thống

Mở rộng quan hệ, thu hút khách hàng mới

**4.3. Đóng góp của đề tài nghiên cứu**

Về cơ sở lý luận: Thông qua Đề án đã giúp tác giả có thể tổng hợp, hệ thống hóa được số liệu phân tích, các chỉ tiêu phân tích đơn lẻ thành các nhóm thông tin bổ sung và hỗ trợ nhau. Từ đó, đưa ra được góc nhìn tổng quan và hiểu sâu sắc hơn các nhóm số liệu và chỉ tiêu này.

Về thực tiễn áp dụng: Thông qua BCTC được phân tích tại Đề án, tác giả đã có thể khái quát và mô hình hóa được dữ liệu của DN. Đồng thời, cũng phần nào đưa ra được bức tranh tổng quan với các góc nhìn khác nhau dựa trên số liệu của DN. Từ đó có thể đưa ra được các đánh giá về tình hình nội tại hiện có của HDG

## **4.4. Những hạn chế và một số gợi ý cho đề tài đóng góp tương lai**

- Trong quá trình nghiên cứu mặc dù đã rất nỗ lực xong do giới hạn về  
không gian, thời gian nên đề tài vẫn còn những hạn chế nhất định:

Thứ nhất: Luận văn mới thu thập được thông tin từ các BCTC và các  
tài liệu liên quan trong giai đoạn 2021-2023, tuy nhiên trong thời gian phân tích giai năm 2021 thì bị ảnh hưởng bởi dịch Covid, năm 2022 trở lại đây lại là giai đoạn khó khăn của ngành bất động sản nên số liệu sau khi phân tích sẽ không quá có ý nghĩa cho thời gian tương lai sắp tới

Thứ hai: Khi so sánh giữa các chỉ tiêu phân tích, tác giả mới đơn thuần  
so sánh giữa các năm. Công ty CP Tập Đoàn Hà Đô là một công ty kinh doanh với hai mảng chính là bất động sản và năng lượng. Hiện nay trên thị trường chưa có công ty nào số liệu tài chính công khai có quy mô tương xứng và kinh doanh hai ngành nghề tương tự nên việc so sánh số liệu với các công ty cùng ngành chưa mang lại hiệu quả như mong đợi

Thứ ba: Khi phân tích một số chỉ tiêu tài chính do tác giả không phải là nhân viên Công ty nên chỉ dừng lại ở việc tính toán các con số mà chưa tìm hiểu kỹ bản chất hay nguyên nhân tạo ra con số đó và mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nếu có điều kiện tiếp tục nghiên cứu tác giả sẽ tập trung vào nghiên cứu các vấn đề sau:

Thứ nhất: Phân tích BCTC tại Công ty CP Tập đoàn Hà Đô kết hợp so sánh với BCTC tại các công ty trong ngành và số liệu bình quân của ngành.

Thứ hai: Tỉm hiểu sâu hơn những nguyên nhân cụ thể gây nên những biến động trong chỉ số tài chính của Công ty.