

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN



CÙ ĐỨC MINH

NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN
TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
NGÀNH TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

HÀ NỘI - 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN



CÙ ĐỨC MINH

NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN
TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
NGÀNH TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

MÃ NGÀNH: 8340201

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS ĐÀM VĂN HUỆ

HÀ NỘI - 2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi đã đọc và hiểu về các hành vi vi phạm sự trung thực trong học thuật. Tôi cam kết bằng danh dự cá nhân rằng sự nghiên cứu này do tôi tự thực hiện và không vi phạm yêu cầu về sự trung thực trong học thuật.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Học viên

Cù Đức Minh

LỜI CẢM ƠN

Đề án Thạc sỹ chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng với đề tài “*Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội*” là sự thể hiện những kiến thức đã thu nhận được của tác giả trong những năm học tại Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, dưới sự quan tâm, giúp đỡ và chỉ dẫn tận tình của các thầy giáo, cô giáo trong trường và đặc biệt là các thầy, cô trong Viện Ngân hàng – Tài chính. Tác giả đề án xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến **PGS.TS Đàm Văn Huệ**, người đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tận tình trong suốt thời gian nghiên cứu và hoàn thành đề án.

Ngoài ra, tác giả xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Ban lãnh đạo công ty, Tập thể Phòng Kế toán – Tài chính và các cán bộ, công nhân viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, đơn vị đã tạo những điều kiện tốt nhất giúp tác giả hoàn thành đề án.

Đề án là quá trình nghiên cứu công phu và nghiêm túc của tác giả; dù đã có nhiều cố gắng, nhưng do trình độ và thời gian có hạn, nên khó tránh khỏi những khiếm khuyết nhất định. Tác giả mong nhận được sự quan tâm, ý kiến đóng góp của các thầy, cô giáo và những độc giả quan tâm tới đề tài này.

Cuối cùng, tôi xin gửi lời biết ơn tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp, sự khích lệ, động viên về cả vật chất và tinh thần là một nguồn lực to lớn giúp tôi vượt qua những khó khăn trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu.

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	v
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ	vi
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT.....	vii
TÓM TẮT ĐỀ ÁN	viii
MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TRONG DOANH NGHIỆP	3
1.1. Tổng quan về tài sản trong doanh nghiệp	3
1.1.1. Tài sản của doanh nghiệp.....	3
1.1.2. Phân loại tài sản của doanh nghiệp	3
1.2. Hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp	6
1.2.1. Khái niệm hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp	6
1.2.2. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp	6
1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp .	9
1.3.1. Các nhân tố chủ quan	9
1.3.2. Các nhân tố khách quan	10
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI	12
2.1. Khái quát về Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội ..	12
2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển	12
2.1.2. Tổ chức bộ máy quản lý của Công ty	13
2.1.3. Các lĩnh vực hoạt động của Công ty	16
2.1.4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2021-2023 tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	18
2.2. Thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	20

2.2.1. Thực trạng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.....	20
2.2.2. Thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	28
2.3. Đánh giá về hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	37
2.3.1. Những kết quả đạt được	37
2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân	39
CHƯƠNG 3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI.....	43
3.1. Phương hướng phát triển của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong thời gian tới	43
3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội	44
3.2.1. Nhóm giải pháp chung	44
3.2.2. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn	50
3.2.3. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng TSNH.....	52
3.3. Các kiến nghị, đề xuất	55
3.3.1. Kiến nghị với Nhà nước	55
3.3.2. Kiến nghị với các tổ chức tín dụng	57
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	60
PHỤ LỤC I: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2021.....	61
PHỤ LỤC II: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2022.....	62
PHỤ LỤC III: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2023.....	63
PHỤ LỤC IV: CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2023	64

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội giai đoạn 2021-2023.....	19
Bảng 2.2. Cơ cấu tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội....	20
Bảng 2.3. Chênh lệch cơ cấu tổng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong các năm 2021, 2022, 2023.....	21
Bảng 2.4. Cơ cấu TSNH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội ...	22
Bảng 2.5. Cơ cấu TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội .	25
Bảng 2.6. Chênh lệch cơ cấu TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong các năm 2021, 2022, 2023	26
Bảng 2.7. TSCĐ hữu hình của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội năm 2023	28
Bảng 2.8. Hiệu suất sử dụng tổng tài sản	28
Bảng 2.9. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính theo đẳng thức Dupont	30
Bảng 2.10. So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng tổng tài sản trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành.....	33
Bảng 2.11. Hiệu quả sử dụng TSNH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.....	33
Bảng 2.12. So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng TSNH trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành	35
Bảng 2.13. Hiệu quả sử dụng TSDH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.....	36
Bảng 2.14 So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng TSDH trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành.....	37

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, BIỂU ĐỒ

Hình 2.1. Mô hình tổ chức bộ máy Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.....	13
---	----

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

- BCTC: Báo cáo tài chính
- TSCĐ: Tài sản cố định
- TSDH: Tài sản dài hạn
- TSNH: Tài sản ngắn hạn
- TSLĐ: Tài sản lưu động
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- BKS: Ban Kiểm soát
- HTKT: Hạ tầng kỹ thuật
- SXKD: Sản xuất kinh doanh
- VCSH: Vốn chủ sở hữu
- KPT: Khoản phải thu

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Đề án "**Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội**" đã hoàn thành với những nội dung sau:

Trên cơ sở hệ thống hóa những vấn đề lý luận về doanh nghiệp và hiệu quả sử dụng tài sản tại doanh nghiệp, tác giả đã có những đánh giá thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội; làm nổi bật những kết quả đạt được và tồn tại hạn chế cần được khắc phục. Qua đó đề xuất một số giải pháp phù hợp với các điều kiện cụ thể tại địa phương nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội:

+ Các giải pháp chung:

- Bổ sung, điều chỉnh quy định, chính sách quản lý tài sản;
- Giải pháp tăng doanh thu, giảm chi phí, tăng lợi nhuận;
- Nâng cao trình độ kỹ thuật, nghiệp vụ cho nhân sự;
- Xây dựng cơ chế khen thưởng, khuyến khích hợp lý đối với người lao động;

+ Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn.

- Nâng cao hiệu quả công tác quản lý TSCĐ, phân cấp TSCĐ;
- Đổi mới và nâng cấp TSCĐ.

+ Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản ngắn hạn.

- Xây dựng kế hoạch ngân quỹ hiệu quả;
- Tăng cường quản lý chặt chẽ các khoản phải thu;
- Quản lý chặt chẽ hàng tồn kho.

Đề án hoàn thành sẽ góp phần nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng tài sản của một doanh nghiệp như Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội và có thể làm tài liệu tham khảo cho các doanh nghiệp khác cùng ngành.

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong điều kiện hiện nay, với những biến động của thị trường và điều kiện kinh tế chính trị trong nước và quốc tế luôn mang lại những cơ hội, nhưng cũng tiềm ẩn không ít rủi ro đối với doanh nghiệp. Để tiến hành quá trình sản xuất kinh doanh thì bất kỳ doanh nghiệp nào cũng cần xây dựng và thực thi tốt chính sách quản lý và sử dụng tài sản, doanh nghiệp nào quản lý, sử dụng tài sản hiệu quả thì doanh nghiệp đó sẽ có lợi nhuận cao và sản phẩm cạnh tranh. Do vậy, việc sử dụng tài sản một cách có hiệu quả là vấn đề đặt ra mối quan tâm hàng đầu mà các nhà quản trị doanh nghiệp cần phải quan tâm. Vì thế trong quá trình sản xuất kinh doanh, các doanh nghiệp luôn tự hỏi rằng “làm thế nào để sử dụng tài sản của mình có hiệu quả và tối đa hóa giá trị tài sản của doanh nghiệp”. Để trả lời được câu hỏi đó thì cần phải đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp để thấy được khả năng tài chính, hiệu quả kinh tế mà tài sản đó mang lại. Việc sử dụng tài sản có hiệu quả sẽ là một đòn bẩy giúp doanh nghiệp phát huy được những ưu điểm của mình từ đó đưa ra các biện pháp thích hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản cho các hoạt động trong tương lai.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng – bất động sản, việc sử dụng hiệu quả tài sản là yêu cầu xuyên suốt đã được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thực hiện trong những năm qua, quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản là một nhân tố góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, Tổng công ty cũng nhận ra các vấn đề còn tồn tại trong việc sử dụng hiệu quả tài sản trong quá trình hoạt động, sản xuất, kinh doanh; công tác quản lý, sử dụng tài sản đang gặp những khó khăn, phức tạp do nhiều yếu tố khách quan lẫn chủ quan. Thực tế đòi hỏi để nâng cao giá trị doanh nghiệp, đạt mục tiêu tiết kiệm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận phải thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, trong đó đặc biệt là nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

Đó cũng chính là lý do và sự cần thiết của việc nghiên cứu đề tài "*Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội*".

2. Mục đích nghiên cứu của đề tài:

Trên cơ sở làm rõ những vấn đề lý luận về tài sản và hiệu quả sử dụng tài sản tại doanh nghiệp và nhìn nhận, đánh giá những mặt đã đạt được, những tồn tại, hạn chế trong việc sử dụng tài sản; tìm ra phương hướng, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

3. Mục tiêu nghiên cứu:

- Hiểu rõ các vấn đề lý luận về tài sản và hiệu quả sử dụng tài sản.
- Phân tích, chỉ ra được các vấn đề còn tồn tại trong việc sử dụng tài sản tại doanh nghiệp.
- Tìm ra giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại doanh nghiệp.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

- Đối tượng: Hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp.
- Phạm vi nghiên cứu: Hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2023 và định hướng đến năm 2028.

5. Phương pháp nghiên cứu:

Đề án sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau:

- Phương pháp phân tích tổng hợp: sử dụng trong việc hệ thống hóa các vấn đề lý luận và thực tiễn về Hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp.
- Thu thập thông tin dữ liệu thứ cấp: Dựa theo các tài liệu có sẵn của doanh nghiệp: Tài liệu giới thiệu về công ty, báo cáo tài chính, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh các năm; Tài liệu, báo cáo khác có liên quan đến vấn đề cần nghiên cứu.
- Phương pháp phân tích, thống kê: So sánh, phân tích, tổng hợp, phân tích tỷ số, phân tích thời gian.

Bên cạnh đó, đề án còn sử dụng phương pháp nghiên cứu tài liệu để thừa kế và tổng kết kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học đã công bố, các số liệu báo cáo, điều tra, tổng hợp của các cơ quan, đơn vị có liên quan, hệ thống hóa lại cho phù hợp với nội dung của đề án.

6. Kết cấu của đề án:

Ngoài phần mở đầu, kết luận và tài liệu tham khảo, đề án gồm 03 phần:

Chương 1. Những vấn đề cơ bản về hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp

Chương 2. Thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Chương 3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TRONG DOANH NGHIỆP

1.1. Tổng quan về tài sản trong doanh nghiệp

1.1.1. Tài sản của doanh nghiệp

Theo cuốn "Tài chính doanh nghiệp" (PGS. TS. Vũ Duy Hào, Ths. Trần Minh Tuấn, 2021), "Doanh nghiệp là một chủ thể kinh tế tiến hành các hoạt động kinh tế theo một kế hoạch nhất định nhằm mục đích kiếm lợi nhuận."

Theo khoản 10 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020, "Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh."

Theo PGS. TS. Vũ Duy Hào, Ths. Trần Minh Tuấn (Tài chính doanh nghiệp – 2021) "Tài sản là những nguồn lực mà doanh nghiệp kiểm soát được và dự tính đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai của doanh nghiệp". "Một doanh nghiệp lớn hay nhỏ, không thể tồn tại và phát triển lâu dài nếu không có tài sản".

Theo Điều 105 Bộ Luật Dân sự năm 2015 thì "*Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.*"

Có thể thấy tài sản là tất cả nguồn lực thuộc sở hữu của doanh nghiệp, do doanh nghiệp nắm giữ, kiểm soát, phân phối, quản lý nhằm mục đích tạo ra giá trị kinh tế dương từ việc sở hữu các loại tài sản. Hiểu một cách đơn giản thì tài sản thể hiện giá trị sở hữu thông qua việc có thể được chuyển đổi thành tiền mặt (*mặc dù bản thân tiền được coi là một loại tài sản*).

1.1.2. Phân loại tài sản của doanh nghiệp

Tài sản của doanh nghiệp có thể được phân chia thành nhiều nhóm theo từng tiêu chí khác nhau:

1.1.2.1. Theo hình thái biểu hiện, tài sản bao gồm: Tài sản hữu hình và Tài sản vô hình

Theo Tiêu chuẩn thẩm định giá số 07 ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính:

"Tài sản hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình, ví dụ như: đất đai, nhà cửa, công trình

khác, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị sản xuất, thiết bị truyền dẫn. Tài sản hữu hình có những đặc điểm nhận biết sau: Có đặc tính vật lý; Thuộc sở hữu của chủ tài sản; Có thể trao đổi được; Có thể mang giá trị vật chất hoặc tinh thần.

Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế. Tài sản vô hình gồm những loại chủ yếu sau đây:

- + Tài sản trí tuệ;*
- + Quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ, ví dụ: quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp,...;*
- + Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật, ví dụ: quyền khai thác khoáng sản, quyền kinh doanh, quyền phát thải có thể chuyển nhượng được;*
- + Các mối quan hệ phi hợp đồng mang lại lợi ích kinh tế cho các bên, các mối quan hệ với khách hàng, nhà cung cấp hoặc các chủ thể khác, ví dụ: danh sách khách hàng, cơ sở dữ liệu;*
- + Các tài sản vô hình khác."*

1.1.2.2. Theo tính chất tuần hoàn và luân chuyển, tài sản được chia thành: Tài sản cố định và Tài sản lưu động

- TSCĐ không có quy định chung mà theo Thông tư 45/2013/TT-BTC thì tài sản có thời gian sử dụng cố định và khấu hao theo thời gian và được định nghĩa cụ thể đối với từng loại TSCĐ như sau:

+ TSCĐ hữu hình: Là những tư liệu lao động chủ yếu có hình thái vật chất thoả mãn các tiêu chuẩn của TSCĐ hữu hình, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất ban đầu như nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải...

+ TSCĐ vô hình: Là những tài sản không có hình thái vật chất, thể hiện một lượng giá trị đã được đầu tư thoả mãn các tiêu chuẩn của TSCĐ vô hình, tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh, như một số chi phí liên quan trực tiếp tới đất sử dụng; chi phí về quyền phát hành, bằng phát minh, bằng sáng chế, bản quyền tác giả...

+ TSCĐ thuê tài chính: Là những TSCĐ mà doanh nghiệp thuê của công ty cho thuê tài chính. Khi kết thúc thời hạn thuê, bên thuê được quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê hoặc tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thoả thuận trong hợp đồng thuê tài chính. Tổng số tiền thuê một loại tài sản quy định tại hợp đồng thuê tài chính ít nhất

phải tương đương với giá trị của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng. Mọi TSCĐ đi thuê nếu không thoả mãn các quy định nêu trên được coi là tài sản cố định thuê hoạt động.

- TSLĐ là những tài sản ngắn hạn và những tài sản thường xuyên luân chuyển trong quá trình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, TSLĐ được thể hiện ở các bộ phận bao gồm có: tiền mặt, các chứng khoán thanh khoản cao, hiện vật (vật tư, hàng hóa), các khoản nợ phải thu ngắn hạn. Trong doanh nghiệp, TSLĐ bao gồm TSLĐ sản xuất và TSLĐ lưu thông, cụ thể:

+ TSLĐ sản xuất gồm những vật tư dự trữ nhằm chuẩn bị cho quá trình sản xuất được liên tục, bao gồm có: nguyên vật liệu chính, nguyên vật liệu phụ, nhiên liệu, các phụ tùng thay thế, công cụ lao động nhỏ,...

+ TSLĐ lưu thông bao gồm có các sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ, vốn bằng tiền mặt, vốn trong thanh toán.

1.1.2.3. Theo thời gian sử dụng tài sản, tài sản bao gồm: Tài sản ngắn hạn và Tài sản dài hạn

- TSNH bao gồm tất cả loại tài sản có thể dễ dàng chuyển đổi sang tiền mặt trong vòng 1 năm. Tài sản ngắn hạn rất quan trọng trong kinh doanh bởi đó là những tài sản được sử dụng trong cho hoạt động hàng ngày và chi trả cho các chi phí phát sinh.

Theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC định nghĩa "*TSNH của doanh nghiệp là những tài sản thuộc quyền sở hữu và quản lý của doanh nghiệp, có thời gian sử dụng, luân chuyển, thu hồi vốn trong một kỳ kinh doanh hoặc trong một năm. TSNH của doanh nghiệp có thể tồn tại dưới hình thái tiền, hiện vật (vật tư, hàng hóa), dưới dạng đầu tư ngắn hạn và các khoản nợ phải thu.*"

TSNH gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Tài sản tài chính ngắn hạn; Các khoản phải thu ngắn hạn; Hàng tồn kho và TSNH khác.

- TSDH là những tư liệu lao động chủ yếu và có đặc điểm cơ bản là tham gia vào nhiều chu kỳ sản xuất, không có sự thay đổi về hình thái vật chất từ chu kỳ sản xuất đầu tiên cho đến khi bị loại khỏi quá trình sản xuất.

Căn cứ vào quy định Luật Kế toán Việt Nam, TSDH bao gồm: các khoản phải thu dài hạn, TSCĐ, tài sản đầu tư tài chính dài hạn và TSDH khác. Song trong quản lý, người ta quan tâm nhiều nhất đến TSCĐ của doanh nghiệp.

1.2. Hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp

1.2.1. Khái niệm hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp

Hiệu quả được coi là một thuật ngữ để chỉ mối quan hệ giữa kết quả thực hiện các mục tiêu của chủ thể và chi phí mà chủ thể bỏ ra để có kết quả đó trong điều kiện nhất định. Như vậy, hiệu quả phản ánh kết quả thực hiện các mục tiêu hành động trong quan hệ với chi phí bỏ ra và hiệu quả được xem xét trong bối cảnh hay điều kiện nhất định, đồng thời cũng được xem xét dưới quan điểm đánh giá của chủ thể nghiên cứu.

Hiệu quả kinh tế được hiểu là một phạm trù kinh tế phản ánh trình độ sử dụng các nguồn lực của doanh nghiệp để đạt được các mục tiêu xác định trong quá trình SXKD.

Mỗi doanh nghiệp tồn tại và phát triển vì nhiều mục tiêu khác nhau như: Tối đa hóa lợi nhuận, tối đa hóa doanh thu, tối đa hóa hoạt động hữu ích của các nhà lãnh đạo doanh nghiệp... song tất cả các mục tiêu cụ thể đó đều nhằm mục tiêu bao trùm nhất là tối đa hóa giá trị tài sản cho các chủ sở hữu. Để đạt được mục tiêu này, tất cả các doanh nghiệp đều phải nỗ lực khai thác triệt để và sử dụng có hiệu quả tài sản của mình.

Như vậy, hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp là tiêu chí phản ánh trình độ, năng lực khai thác và sử dụng tài sản của doanh nghiệp sao cho quá trình SXKD tiến hành bình thường với hiệu quả kinh tế cao nhất. Từ đó, hiệu quả sử dụng tài sản phải được so sánh giữa kết quả đạt được với chi phí (về tài sản) đã bỏ ra. Kết quả đạt được là doanh thu, thu nhập hoặc lợi nhuận của doanh nghiệp.

1.2.2. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp

Việc đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp đóng vai trò rất quan trọng, cần thiết. Các chỉ tiêu là cơ sở để đo lường mức độ hiệu quả trong việc sử dụng tài sản của doanh nghiệp. Làm sao để tính các chỉ tiêu đó và áp dụng các chỉ số đó như thế nào là một khâu quan trọng trong hoạt động quản trị doanh nghiệp.

1.2.2.1. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tổng tài sản

- **Khả năng sinh lời tổng tài sản (ROA):** Tỷ số này cho biết khả năng sinh lời trên mỗi đồng đầu tư vào tài sản của doanh nghiệp. Chỉ tiêu này phản ánh cứ một đồng đầu tư vào tài sản thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế.

Tỷ số sinh lời tổng tài sản (ROA) = (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân) x 100%

$$\text{Tổng tài sản bình quân} = (\text{Tổng tài sản đầu kỳ} + \text{Tổng tài sản cuối kỳ})/2$$

Khả năng sinh lời của tổng tài sản càng cao đồng nghĩa với việc tài sản của công ty đang được sử dụng vào các hoạt động SXKD càng hiệu quả. Tuy nhiên để có được kết luận chính xác về mức độ hiệu quả của việc sử dụng tài sản của một công ty cần so sánh khả năng sinh lời của tài sản tại công ty đó với khả năng sinh lời tổng tài sản bình quân của ngành.

- **Tỷ suất sinh lời kinh tế của tài sản (BEP):** “Là tỷ suất lợi nhuận trước lãi vay và thuế trên tổng tài sản. Chỉ tiêu này phản ánh khả năng sinh lời của tổng tài sản không tính đến ảnh hưởng của nguồn vốn kinh doanh và thuế thu nhập doanh nghiệp”.

$$\text{Tỷ suất sinh lời kinh tế (BEP)} = (\text{EBIT}/\text{Tổng tài sản}) \times 100\%$$

Trong đó: EBIT là lợi nhuận trước thuế và lãi vay.

Chỉ số này cho biết mỗi đồng tài sản đang được sử dụng vào hoạt động SXKD sẽ tạo ra bao nhiêu lợi nhuận trước lãi vay và thuế, chỉ tiêu này càng lớn càng tốt, doanh nghiệp sử dụng tài sản càng hiệu quả. Chúng ta sử dụng BEP để so sánh với chi phí sử dụng nợ vay bình quân.

Nếu BEP lớn hơn chi phí sử dụng nợ vay bình quân, điều đó cho thấy doanh nghiệp đang có trạng thái đòn bẩy tài chính tích cực, tức là đang sử dụng nợ một cách hiệu quả.

- **Vòng quay tổng tài sản:** đây là thước đo đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của một doanh nghiệp. Chỉ số này thể hiện việc sử dụng tài sản của công ty cho mục đích kinh doanh hiệu quả đến đâu. Đánh giá vòng quay cố định tài sản thông qua việc đo lường giá trị doanh thu của công ty đem về so với giá trị tổng tài sản của công ty.

$$\text{Vòng quay tổng tài sản} = \text{Doanh thu thuần}/\text{Tổng tài sản bình quân}$$

Chỉ tiêu này cho thấy một đồng tài sản bình quân trong kỳ tạo ra bao nhiêu đồng doanh thu, chỉ tiêu này càng lớn càng hiệu quả. Tỷ lệ vòng quay tổng tài sản càng cao thì cho thấy một điều là hoạt động SXKD của doanh nghiệp càng thuận lợi. Trường hợp còn lại, tỷ lệ càng thấp thì tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đang gặp vấn đề, việc sử dụng nguồn vốn chưa thực sự hiệu quả.

- **Mối quan hệ giữa các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản**

Để phân tích mối quan hệ giữa các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản người ta thường sử dụng mô hình phân tích Dupont

$$\text{Tỷ số sinh lời tổng tài sản (ROA)} = (\text{Lợi nhuận sau thuế}/\text{Tổng tài sản bình quân}) \times 100\%$$

$$\text{Tỷ số sinh lời tài sản (ROA)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu thuần}} \times \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

Như vậy, Tỷ số sinh lời tổng tài sản (ROA) = Tỷ số sinh lời trên doanh thu (ROS) x Hiệu suất sử dụng tổng tài sản bình quân

"Hiệu suất sử dụng tổng tài sản bình quân càng cao chứng tỏ tài sản vận động nhanh, góp phần nâng cao lợi nhuận cho doanh nghiệp. Mặt khác, hiệu suất sử dụng tài sản còn phụ thuộc vào doanh thu và tài sản bình quân. Doanh thu thuần càng lớn thì số vòng quay của tài sản bình quân càng nhiều. Hệ số sinh lời của doanh thu càng cao chứng tỏ sức sản xuất của tài sản càng nhanh. Doanh nghiệp muốn tăng sức sinh lời của tài sản buộc phải tăng doanh thu và giảm chi phí"

1.2.2.2. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản ngắn hạn

- **Hiệu suất sử dụng TSNH:** Chỉ tiêu này cho biết mỗi đơn vị TSNH sử dụng trong kỳ đem lại bao nhiêu đơn vị doanh thu thuần, chỉ tiêu này càng lớn chứng tỏ hiệu suất sử dụng TSNH càng cao.

$$\text{Hiệu suất sử dụng TSNH} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tổng TSNH bình quân}} \text{ (lần)}$$

Tổng TSNH bình quân là bình quân số học của TSNH có ở đầu và cuối kỳ.

- **Khả năng sinh lời TSNH:** Chỉ tiêu này cho biết khả năng sinh lời của TSNH. Nó cho biết mỗi đơn vị TSNH có trong kỳ đem lại bao nhiêu đơn vị lợi nhuận sau thuế.

$$\text{Khả năng sinh lời TSNH} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng TSNH bình quân}} \times 100 (\%)$$

Chỉ tiêu này càng cao thì hiệu quả sử dụng TSNH của doanh nghiệp càng cao và ngược lại. Thông thường, ngoại trừ những chiến lược kinh doanh đặc biệt thì Khả năng sinh lời TSNH được xem là hợp lí khi ít nhất phải lớn hơn hoặc bằng lãi suất cho vay ngắn hạn trên thị trường trong kì.

Tương tự như tài sản nói chung, người ta cũng sử dụng cùng với chỉ tiêu tỷ lệ sinh lời TSNH = (EBIT/Tổng TSNH bình quân)

1.2.2.3. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn

- **Hiệu suất sử dụng TSDH:** Chỉ tiêu này đánh giá mức độ khai thác và sử dụng TSDH của doanh nghiệp trong kỳ.

$$\text{Hiệu suất sử dụng TSDH} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tổng TSDH bình quân}} \text{ (lần)}$$

Tổng TSDH bình quân là bình quân số học của TSDH có ở đầu và cuối kỳ.

Chỉ tiêu này cho biết một đồng TSDH bỏ ra mang lại bao nhiêu đồng doanh thu. Chỉ tiêu này càng cao phản ánh hiệu quả sử dụng TSDH của doanh nghiệp càng tốt.

- Khả năng sinh lời TSDH: Chỉ tiêu này phản ánh một đồng đầu tư vào TSDH thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế.

$$\text{Khả năng sinh lời TSDH} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng TSDH bình quân}} \times 100 (\%)$$

Chỉ tiêu này đo lường hiệu quả sử dụng các TSDH như máy móc, thiết bị và nhà xưởng của doanh nghiệp. Chỉ tiêu này càng lớn chứng tỏ việc sử dụng tài sản càng hiệu quả.

Tương tự như tài sản nói chung, người ta cũng sử dụng cùng với chỉ tiêu tỷ lệ sinh lời TSDH = (EBIT/Tổng TSDH bình quân)

1.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp

1.3.1. Các nhân tố chủ quan

Những nhân tố chủ quan thuộc về doanh nghiệp là những nhân tố chủ yếu quyết định đến hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp. Những nhân tố ấy bao gồm:

- Phương pháp quản lý tài sản của doanh nghiệp: Đây là nhân tố quan trọng quyết định hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp. Một phương pháp quản lý đúng và kịp thời sẽ phát huy hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp và đưa lại thành công trong quá trình hoạt động SXKD. Người quản lý phải nắm bắt rõ tình hình hoạt động của doanh nghiệp, sau mỗi chu kỳ hoạt động phải phân tích để đánh giá xem hiệu quả sử dụng tài sản ngắn hạn ra sao, từ đó đưa ra các kế hoạch trong những chu kỳ tiếp theo. Quản lý tài sản của doanh nghiệp thể hiện trên các nội dung chủ yếu như: quản lý tiền, khoản phải thu, hàng tồn kho, TSCĐ...

- Khả năng huy động vốn, cơ cấu vốn: Các nhà quản lý tài chính cần xây dựng chính sách huy động vốn với chi phí thấp nhất để tài trợ cho TSNH. Thực hiện tốt chính sách tài trợ cũng đồng nghĩa với việc xây dựng một cơ cấu tài sản hợp lý với chi phí thấp, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp cạnh tranh với các chủ thể kinh tế

khác trên thị trường.

- Cơ cấu tổ chức - nhân sự: Nhân tố con người là vị trí trung tâm, quyết định thành công trong mọi hoạt động. Các quyết định quản trị của lãnh đạo cũng như năng lực, trình độ của cán bộ, nhân viên trong doanh nghiệp đều có tác động lớn đến hoạt động của doanh nghiệp, qua đó ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng tài sản. Bên cạnh đó, là sự hợp lý của cơ cấu tổ chức. Cơ cấu tổ chức hợp lý, phù hợp sẽ giúp tiết kiệm nguồn lực, tăng năng suất, giảm chi phí qua đó tăng doanh thu, tăng lợi nhuận, tăng hiệu quả sử dụng tài sản.

- Hệ thống quản lý thông tin: bao gồm thu thập, xử lý và truyền đạt các thông tin cần thiết trong hoạt động của doanh nghiệp. Thông tin chính xác, được xử lý kịp thời, quản lý thông suốt giúp các nhà quản trị doanh nghiệp phân tích và dự báo chính xác tình hình thị trường qua đó có các quyết định điều hành đúng đắn.

- Chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp: bao gồm chính sách về giá bán, marketing, xây dựng thương hiệu, chính sách sau bán hàng,... Chiến lược kinh doanh tốt giúp thúc đẩy bán hàng, tăng chu kỳ kinh doanh, giảm HTK, giảm công nợ qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng TSLĐ. Không những thế còn tạo ra thương hiệu, uy tín của doanh nghiệp, giúp tạo ra giá trị TSCĐ vô hình của doanh nghiệp trong dài hạn.

Để đạt được kết quả SXKD cũng như hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp như mong đợi, cần phải tối đa hóa lợi nhuận và doanh thu đồng thời giảm tối đa chi phí phục vụ SXKD. Để đạt được điều đó, lãnh đạo doanh nghiệp phải xác định được các nhân tố tác động đến lợi nhuận, doanh thu và chi phí để có thể kiểm soát, điều chỉnh hợp lý trong quá trình SXKD. Các nhân tố ảnh hưởng đến lợi nhuận, doanh thu như: sản lượng, chất lượng sản phẩm, kết cấu các mặt hàng, các chính sách về giá, nhân tố thị trường và chính sách bán hàng. Các nhân tố ảnh hưởng đến chi phí SXKD như: chi phí nguyên vật liệu đầu vào, chi phí nhân công, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

1.3.2. Các nhân tố khách quan

Có nhiều yếu tố khách quan ảnh hưởng đến quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp nói chung cũng như hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp nói riêng như: Môi trường kinh tế vĩ mô; Môi trường chính trị xã hội; Sự phát triển của khoa học công nghệ; Thị trường và các đối thủ cạnh tranh.

Kinh tế vĩ mô thể hiện các đặc trưng của hệ thống kinh tế, trong đó các doanh nghiệp hoạt động chịu ảnh hưởng của các nhân tố như: chu kỳ phát triển kinh tế, tăng trưởng kinh tế, hệ thống tài chính - tiền tệ, tình hình lạm phát, tỷ lệ thất nghiệp, các

chính sách tài chính - tín dụng của Nhà nước. Nền kinh tế nằm trong giai đoạn nào của chu kỳ phát triển kinh tế, tăng trưởng kinh tế sẽ quyết định đến nhu cầu sản phẩm cũng như khả năng phát triển các hoạt động SXKD trong các doanh nghiệp. Hệ thống tài chính - tiền tệ, lạm phát, thất nghiệp và các chính sách tài khoá của chính phủ có tác động lớn tới quá trình ra quyết định SXKD và kết quả hoạt động của doanh nghiệp.

Các nhân tố trên đều có ảnh hưởng tích cực và tiêu cực đến doanh nghiệp trong mỗi một giai đoạn khác nhau, người lãnh đạo doanh nghiệp phải biết thu thập các thông tin cần thiết, đánh giá chính xác với tình hình của đơn vị để có định hướng phát triển đúng đắn.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

2.1. Khái quát về Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2.1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là 2.500.000.000 đồng với những ngành nghề chính ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.

Ngày 30/6/2006, Công ty TNHH Thành Mỹ thay đổi đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên 26.000.000.000 đồng và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.

Ngày 27/11/2007, Công ty TNHH Thành Mỹ được đổi tên thành Công ty Cổ phần Thành Mỹ đồng thời tăng vốn điều lệ lên 58.000.000.000 đồng.

Ngày 25/01/2010, Công ty chính thức đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn điều lệ là 58.900.000.000 đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Ngày 08/02/2010, Tổng Công ty tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định niêm yết cổ phiếu của Tổng Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Ngày 13/7/2010, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: NHA.

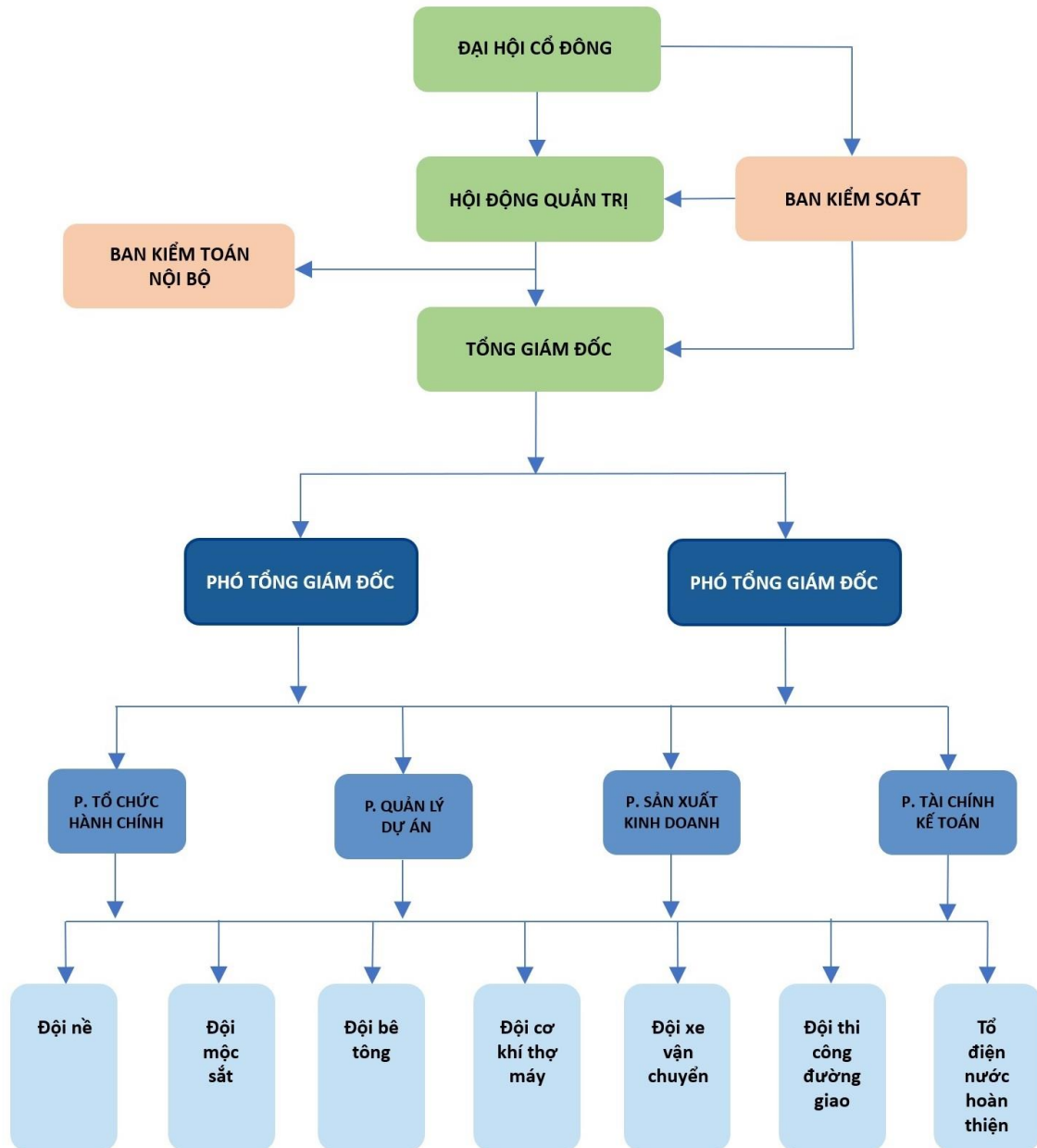
Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Ngày 10/3/2022, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công 14.057.970 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên

421.745.200.000 đồng.

2.1.2. Tổ chức bộ máy quản lý của Công ty

Mô hình quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tuân theo mô hình quản trị của Công ty đại chúng niêm yết.



Hình 2.1. Mô hình tổ chức bộ máy Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

2.1.2.1. Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Tổng Công ty,

quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Tổng Công ty và Pháp luật liên quan quy định.

2.1.2.2. Hội đồng quản trị

HDQT là cơ quan quản trị của Tổng Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Tổng Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Tổng Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông.

2.1.2.3. Ban Kiểm soát

BKS do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và Pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ được trao.

2.1.2.4. Ban giám đốc

Tổng giám đốc do HDQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HDQT và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, HDQT và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm hỗ trợ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Tổng Giám đốc là người đại diện theo Pháp luật của Tổng Công ty.

2.1.2.5. Chức năng các phòng ban

a) Phòng Tổ chức hành chính

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Tổng Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho cán bộ, công nhân viên; thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Tổng Công ty;

- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Tổng Công ty;

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động các phòng ban, chi nhánh và xí nghiệp của Tổng Công ty cho phù hợp với tính chất công việc phù hợp với luật lao động được Nhà nước ban hành;

- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ, công nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại;

- Phòng thực hiện các chức năng và điều hành mọi hoạt động theo sự chỉ đạo,

quản lý trực tiếp của Ban giám đốc Tổng Công ty.

b) Phòng Quản lý dự án

- Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng giám đốc Công ty về các vấn đề liên quan đến việc quản lý quá trình thực hiện dự án;

- Nghiên cứu, tìm ra phương án hiệu quả để phát triển các dự án nhằm đáp ứng tốt nhất các yêu cầu của thị trường;

- Lập kế hoạch tài chính cho từng dự án của Tổng Công ty.

c) Phòng sản xuất kinh doanh

- Tham mưu chức năng tổng hợp của Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý kế hoạch, đầu tư, đấu thầu, tìm kiếm việc làm, chọn thầu phụ, giá cả, hợp đồng kinh tế, thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế, giao khoán, hạch toán nội bộ và thực hiện các việc khác khi giám đốc giao nhiệm vụ;

- Quản lý tài sản vật tư thiết bị của Tổng Công ty. Tham mưu cho tổng giám đốc quản lý và khai thác máy móc thiết bị. Tổ chức cung ứng vật tư chính và vật tư thi công phục vụ các công trình;

- Soạn thảo các văn bản về kỹ thuật thi công của công trình;

- Thiết kế tổ chức thi công công trình, hạng mục công trình;

- Chỉ đạo lập hồ sơ hoàn công các công trình;

- Tham gia chỉ đạo thi công các công trình, hạng mục công trình;

- Chủ trì giám sát, quản lý kỹ thuật, chất lượng, tiến độ, an toàn lao động các công trình, hạng mục công trình;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác khi Tổng Giám đốc giao nhiệm vụ.

d) Phòng Tài chính – Kế toán

- Tổng hợp, ghi chép lại các số liệu, tình hình tài chính của Tổng Công ty; báo cáo trực tiếp lên Ban Tổng giám đốc; thông qua tình hình tài chính giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty;

- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền;

- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ.

2.1.3. Các lĩnh vực hoạt động của Công ty

2.1.3.1. Bất động sản

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam. Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty.

Các dự án bất động sản đã và đang được triển khai bởi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội điển hình như:

- Dự án Sân vận động Đồng Văn và Hạ tầng khu đất xung quanh có diện tích 10,3 ha với tổng mức đầu tư 134,2 tỷ đồng.

- Dự án Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam có diện tích 23,1 ha với tổng mức đầu tư 169,3 tỷ đồng.

- Dự án xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.

- Dự án xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá có diện tích khoảng 15,5 ha với tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng.

- Dự án khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I) có diện tích khoảng 12 ha với tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng HTKT Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 72,1 tỷ đồng.

- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.

- Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng.

2.1.3.2. Nhà xưởng công nghiệp

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang sở hữu hai

cụm nhà xưởng cho các doanh nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên thuê bao gồm:

- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp Cầu Giát thuộc xã Chuyên Ngoại với diện tích trên 0,7 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 2.900 m².

- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp thuộc phường Hoàng Đông với diện tích gần 0,6 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 3.200 m².

Nhận thấy đây là một mảng kinh doanh tiềm năng khi dòng vốn của các công ty thuộc khối FDI liên tục đổ về Việt Nam cũng như nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước ngày càng tăng cao, Tổng công ty tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Dự án nằm trong Cụm Công nghiệp Cầu Giát có tổng diện tích vào khoảng 9,9 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 301 tỷ đồng. Hiện tại dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành nhận chuyển nhượng được trên 90% diện tích đất nông nghiệp của các hộ dân.

2.1.3.3. Xây dựng công trình

Đây là mảng kinh doanh truyền thống của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, doanh thu từ hoạt động xây dựng công trình trong những năm gần đây chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu tập trung chủ yếu ở mảng xây dựng cơ sở hạ tầng tại tỉnh Hà Nam.

Tỉnh Hà Nam với lợi thế lớn về vị trí địa lý, cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, Hà Nam có hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy thuận lợi với lợi thế sẵn có là Quốc lộ 1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, Quốc lộ 21 và tuyến đường sắt Bắc – Nam... Tỉnh cũng có quỹ đất công nghiệp sạch, nguồn lao động dồi dào, có tay nghề. Những yếu tố trên cho thấy Hà Nam có tiềm năng trở thành điểm đến hấp dẫn trong mắt các nhà đầu tư. Như vậy, trong tương lai, cơ sở hạ tầng, giao thông của tỉnh sẽ càng được chú trọng và đem đến cơ hội cho Công ty trong mảng này. Một số công trình lớn trong lĩnh vực xây dựng đã và đang triển khai của Tổng công ty:

- Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 65,4 tỷ đồng;

- San nền một phân lô CN05 thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 41,5 tỷ đồng;

- Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất (VT01, 02) tại xã Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng giá trị dự toán 41,7 tỷ đồng;

- Xây dựng các cụm trường mầm non, tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư vốn ngân sách 75,7 tỷ đồng;

- Thi công bên tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam với tổng giá trị dự toán xây dựng 29,3 tỷ đồng.

2.1.3.4. Nhà hàng khách sạn

Kinh doanh nhà hàng, khách sạn đang ngày càng có vai trò quan trọng trong nền kinh tế khi nhu cầu về chỗ ăn uống, nghỉ ngơi và tổ chức hội nghị, hội thảo của người dân, doanh nghiệp ngày càng cao. Bên cạnh việc đem lại lợi nhuận, ngành này còn tạo công ăn việc làm và thu nhập cho nhiều lao động thuộc các lĩnh vực nghề nghiệp khác nhau như quản lý, đầu bếp, lễ tân, phục vụ... mang lại những lợi ích không nhỏ về an sinh xã hội.

Hiểu rõ tầm quan trọng của ngành kinh doanh nhà hàng, khách sạn cùng với mong muốn đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường nói chung và yêu cầu cao cấp hơn về chất lượng dịch vụ của nhóm khách hàng như các doanh nhân, chuyên gia nước ngoài... trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam nói riêng, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

2.1.4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2021-2023 tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Trong giai đoạn 2021-2023, là doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội cũng trải qua nhiều khó khăn do thị trường xây dựng, bất động sản có nhiều yếu tố bất lợi mang lại như: dịch Covid-19, mặt bằng lãi suất ngân hàng không ổn định, giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, cơ chế chính có nhiều thay đổi,... Tuy nhiên, hoạt động SXKD của công ty cũng có nhiều kết quả tích cực.

Bảng 2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội giai đoạn 2021-2023

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	122.477	108.276	73.133	-14.201	-11,59%	-35.143	-32,46%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0	0	0		0	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (3) = (1)-(2)	122.477	108.276	73.133	-14.201	-11,59%	-35.143	-32,46%
4. Giá vốn hàng bán	108.466	90.777	50.076	-17.689	-16,31%	-40.701	-44,84%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (5) = (3)-(4)	14.011	17.499	23.057	3.488	24,89%	5.558	31,76%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	66	40	7	-26	-39,39%	-33	-82,50%
7. Chi phí tài chính	1262	2.296	2.650	1.034	81,93%	354	15,42%
8. Chi phí bán hàng	0	0	0	0		0	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.732	12.794	13.644	3.062	31,46%	850	6,64%
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (10) = (5)+(6)-(7)-(8)-(9)	3.083	2.449	6.770	-634	-20,56%	4.321	176,44%
11. Thu nhập khác	13	45	1082	32	246,15%	1.037	2304,44%
12. Chi phí khác	140	76	193	-64	-45,71%	117	153,95%
13. Lợi nhuận khác (13) = (11)-(12)	-127	-31	889	96	75,59%	920	2967,74%
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (14) = (10)+(13)	2.956	2.418	7.659	-538	-18,20%	5.241	216,75%
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.385	1.872	5.893	-513	-21,51%	4.021	214,80%

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Doanh thu năm 2022 và năm 2023 lần lượt giảm 14,2 tỷ đồng và 35,1 tỷ đồng, tương đương với mức giảm 11,59% và 32,46%. Doanh thu trong năm 2023 giảm mạnh do doanh thu từ hoạt động xây dựng giảm từ 105 tỷ xuống 47 tỷ nhưng bù lại năm 2023 công ty lại có doanh thu từ bất động sản đạt 23 tỷ do đã mở bán các lô đất thuộc dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Doanh thu giảm tuy nhiên lợi nhuận gộp lại tăng đều trong các năm (năm 2022 đạt 17,5 tỷ đồng, tăng 3,5 tỷ đồng so với năm 2021 tương đương mức tăng 24,89%; năm 2023 đạt 23 tỷ đồng, tăng 5,5 tỷ đồng so với năm 2022 tương đương mức tăng 31,76%), nguyên nhân do giá vốn hàng bán của các năm giảm dần, đặc biệt năm 2023 so với năm 2022 giảm từ 90,8 tỷ đồng xuống 50 tỷ đồng khi công ty đã hoàn thành một số hợp đồng xây dựng, mức giảm 44,84%. Lợi nhuận sau thuế của công ty trong năm 2023 có mức tăng trưởng cao, đạt 5,9 tỷ đồng tương đương mức tăng 214,8% so với năm 2022, lợi nhuận tăng chủ yếu đến từ lĩnh vực bất động sản.

2.2. Thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2.2.1. Thực trạng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Giai đoạn 2021 – 2023 có thể nói là một giai đoạn khó khăn đối với ngành xây dựng, bất động sản nói chung và của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nói riêng. Khi đại dịch Covid-19 bùng nổ, các công trường xây dựng phải tạm dừng, công nhân phải rời bỏ công trường, trong khi giá vật liệu xây dựng leo thang. Ngành xây dựng và bất động sản rơi vào khủng hoảng và suy thoái, nhiều khó khăn về tài chính, nguồn việc thu hẹp, rủi ro nợ xấu tăng cao. Sau khi Covid-19 được kiểm soát, Chính phủ dần nới lỏng các hạn chế trong đi lại, sản xuất, lĩnh vực xây dựng đã có những dấu hiệu khởi sắc. Đầu tư công được đẩy mạnh như một tiền đề thúc đẩy toàn nền kinh tế trở lại mạnh mẽ; Chính phủ đã đề ra nhiều chính sách quyết liệt, hợp lý trong điều hành kinh tế, xã hội như: giảm thuế VAT, kiểm soát lạm phát, giá nguyên vật liệu đặc biệt trong lĩnh vực xây dựng, ban hành chương trình phục hồi và phát triển kinh tế, thường xuyên tháo gỡ các khó khăn cho ngành bất động sản... Ngân hàng nhà nước cũng đã tích cực chỉ đạo các ngân hàng thương mại nới lỏng và mở rộng các hình thức tín dụng. Những điều này ảnh hưởng trực tiếp đến ngành xây dựng, bất động sản nói chung và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nói riêng, có ảnh hưởng không nhỏ đến cơ cấu tài sản của công ty trong những năm qua. Để làm rõ điều đó, ta phân tích tình hình tài sản của công ty trong các năm 2021, 2022 và 2023.

Bảng 2.2. Cơ cấu tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
TSNH	100.089	19,77%	227.869	32,69%	179.357	26,20%
TSDH	406.056	80,23%	469.215	67,31%	505.326	73,80%
Tổng Tài sản	506.145	100,00%	697.084	100,00%	684.683	100,00%

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Bảng 2.3. Chênh lệch cơ cấu tổng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong các năm 2021, 2022, 2023

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
TSNH	127.780	127,67%	-48.869	-21,29%
TSDH	63.159	15,55%	36.111	7,69%
Tổng Tài sản	190.939	37,72%	-12.401	-1,78%

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Có thể thấy, tổng tài sản của công ty có sự biến động qua các năm. Năm 2022, tổng tài sản tăng 190,939 tỷ đồng từ 506,145 tỷ đồng lên 697,084 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ tăng 37,72%; tuy nhiên, năm 2023, tổng tài sản của công ty lại giảm 12,401 tỷ đồng từ 697,084 tỷ đồng xuống 684,683 tỷ đồng, tương đương mức giảm 1,78%.

Tổng tài sản của Công ty đã đạt mức tăng liên tục trong giai đoạn 5 năm 2018-2022, từ 118 tỷ lên 697 tỷ. Trong năm 2022, quy mô tổng tài sản của Công ty tăng từ 506 tỷ lên 697 tỷ. Tốc độ tăng nhanh của tổng tài sản do Công ty đã và đang hoàn thành nhiều dự án bất động sản lớn. Tuy nhiên, đến năm 2023, quy mô tổng tài sản của công ty đạt chỉ gần 685 tỷ đồng, giảm 1,7% so với đầu năm, chủ yếu do sự sụt giảm ở khoản phải thu và hàng tồn kho.

Sự thay đổi của cơ cấu cái loại tài sản trong công ty dẫn đến sự thay đổi về quy mô tổng tài sản qua các năm. Để có thể đánh giá một cách hiệu quả và chính xác hiệu quả sử dụng tài sản, chúng ta cần đi sâu phân tích cơ cấu tài sản của TSNH cũng như TSDH. Qua việc phân tích này sẽ giúp ta hiểu rõ hơn tác động của từng yếu tố đến hiệu quả chung, đồng thời sẽ là cơ sở để đưa ra những biện pháp thích hợp nhằm nâng cao hiệu quả tài sản thông qua việc điều chỉnh cơ cấu đầu tư.

2.2.1.1. TSNH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

a) Cơ cấu TSNH

Bảng 2.4. Cơ cấu TSNH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023		Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
I. Tiền và các khoản tương đương tiền.	721	0,72%	7.337	3,22%	8.290	4,62%	6.616	917,61%	953	12,99%
1. Tiền	721	0,72%	7.337	3,22%	8.290	4,62%	6.616	917,61%	953	12,99%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn.	60.835	60,78%	79.786	35,01%	50.135	27,95%	18.951	31,15%	-29.651	-37,16%
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	57.200	57,15%	67.969	29,83%	49.550	27,63%	10.769	18,83%	-18.419	-27,10%
2. Trả trước cho người bán	3.635	3,63%	13.500	5,92%	8.200	4,57%	9.865	271,39%	-5.300	-39,26%
6. Phải thu ngắn hạn khác			417	0,18%	6	0,00%	417		-411	-98,56%
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			-2.100	-0,92%	-7.621	-4,25%	-2.100		-5.521	262,90%
IV. Hàng tồn kho	22.223	22,20%	112.148	49,22%	94.279	52,56%	89.925	404,65%	-17.869	-15,93%
1. Hàng tồn kho	22.223	22,20%	112.148	49,22%	94.279	52,56%	89.925	404,65%	-17.869	-15,93%
V. TSNH hạn khác	16.310	16,30%	28.598	12,55%	26.653	14,86%	12.288	75,34%	-1.945	-6,80%
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	34	0,03%	7	0,00%	34	0,02%	-27	-79,41%	27	385,71%
2. Thuế GTGT được khấu trừ	16.276	16,26%	27.803	12,20%	26.619	14,84%	11.527	70,82%	-1.184	-4,26%
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước			788	0,35%		0,00%	788		-788	-100,00%
Tổng TSNH	100.089	100,00%	227.869	100,00%	179.357	100,00%	127.780	127,67%	-48.512	-21,29%

Trong năm 2022, TSNH của công ty có mức tăng mạnh (*từ 100 tỷ lên gần 228 tỷ*) chủ yếu do sự tăng mạnh ở khoản mục hàng tồn kho. Hàng tồn kho của công ty có sự biến động mạnh (*từ 22 tỷ lên 112 tỷ*), trong đó bao gồm việc công ty đã hoàn thành dự án Khu dân cư Mộc Bắc sẵn sàng để mở bán trong thời gian tới. Khoản phải thu ngắn hạn của công ty cũng tăng nhẹ từ 57 tỷ lên 68 tỷ, các khoản phải thu này chủ yếu đến từ những đối tác tin cậy lâu năm của công ty do đó rủi ro là rất thấp.

Năm 2023, TSNH của công ty giảm xuống còn 179,4 tỷ đồng, giảm hơn 20%, chủ yếu do sự sụt giảm ở khoản phải thu và hàng tồn kho. Đối với khoản phải thu, công ty đã giảm khoản phải thu từ 68 tỷ từ đầu năm xuống còn 49,6 tỷ thời điểm cuối năm, việc thu hồi được phần lớn công nợ từ khách hàng trong bối cảnh kinh tế hiện tại là dấu hiệu tích cực để công ty cải thiện tình hình tài chính của mình. Trong khi đó, ở khoản mục hàng tồn kho giảm gần 16% còn 94,3 tỷ đồng từ mức 112,1 tỷ đồng, chủ yếu do giảm tồn kho khi công ty thực hiện chuyển nhượng các lô đất tại dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

b) Quản lý TSNH

- Quản lý dự trữ, tồn kho

Hàng tồn kho trong hai năm 2022, 2023 chiếm tỷ trọng tương đối lớn trong tổng TSNH (năm 2022 chiếm 49,22%, năm 2023 chiếm 52,56%). Hàng tồn kho của công ty chủ yếu là sản phẩm xây dựng dở dang. Hàng tồn kho của công ty có sự biến động mạnh (tăng từ 22 tỷ năm 2021 lên 112 tỷ năm 2022), trong đó bao gồm việc công ty đã hoàn thành dự án Khu dân cư Mộc Bắc sẵn sàng để mở bán trong thời gian tới. Như vậy, trong cơ cấu TSNH của công ty, tỷ trọng hàng tồn kho và tỷ trọng các khoản phải thu ngắn hạn luôn chiếm tỷ trọng rất cao. Đây là một đặc trưng của các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản. Doanh nghiệp cần có những chính sách quản lý tài sản, tài chính hợp lý để tránh bị đọng vốn thường xuyên cũng như thiếu chủ động trong các phương án kinh doanh ngắn hạn khác. Trong khi đó, chi phí đi vay của doanh nghiệp khá lớn dẫn đến nguy cơ lãng phí nguồn lực làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả SXKD.

- Quản lý ngân quỹ

Tiền mặt là loại tài sản có tỷ lệ sinh lời rất thấp chủ yếu sử dụng cho mục đích thanh khoản. Hiện nay, theo quy định để được khấu trừ thuế GTGT đầu vào khi mua hàng hóa có giá trị trên 20 triệu đồng phải thực hiện thanh toán qua ngân hàng. Do vậy, các doanh nghiệp thường duy trì một lượng tiền mặt nhỏ nhằm thanh toán cho các nhu cầu tức thời hoặc các khoản phát sinh nhỏ lẻ. Còn tiền gửi ngân hàng chủ yếu

phục vụ nhu cầu thanh toán tiền hàng, trả lương,... Lượng tiền của công ty so với tổng tài sản chiếm tỷ trọng khá nhỏ, năm 2022 đạt 7,337 tỷ đồng chiếm 3,22%, năm 2023 đạt 8,290 tỷ đồng chiếm 4,62%. Lượng tiền năm 2022 tăng đột biến từ 0,721 tỷ đồng lên 7,337 tỷ đồng do lượng tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tăng lên 7,250 tỷ đồng. Hiện nay, công ty chưa áp dụng mô hình quản lý ngân quỹ nào, chưa xây dựng định mức tồn quỹ hàng ngày, chưa xác định được giá trị tồn quỹ tối ưu cho lượng tiền của công ty. Điều đó thể hiện mức tồn quỹ giữa các năm có sự chênh lệch tương đối lớn. Điều này có thể ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của công ty.

- Quản lý các khoản phải thu ngắn hạn

Các khoản phải thu ngắn hạn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội gồm phải thu ngắn hạn của khách hàng; trả trước cho người bán; phải thu ngắn hạn khác và dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi. Khoản phải thu ngắn hạn chiếm tỷ trọng khá cao trong tổng TSNH của công ty: Năm 2021 đạt 60.835 triệu đồng tương đương 60,78% tổng TSNH, năm 2022 đạt 79.786 triệu đồng tương đương 35,01% tổng TSNH, năm 2023 đạt 50.135 triệu đồng tương đương 27,95% tổng TSNH. Trong đó chiếm tỷ trọng lớn là khoản phải thu khách hàng, khoản phải thu chiếm tỷ trọng lớn sẽ ảnh hưởng không tốt đến tình hình SXKD của doanh nghiệp. Theo báo cáo tài chính của công ty trong các năm 2021, 2022, 2023, khoản phải thu khách hàng chiếm tỷ trọng lớn của công ty thuộc về Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên (*năm 2021 là 30,445 tỷ đồng, năm 2022 là 46,005 tỷ đồng, năm 2023 là 32,957 tỷ đồng*), đây là chủ đầu tư của các dự án đầu tư sử dụng vốn nhà nước do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội là nhà thầu thi công thực hiện. Khoản phải thu này là giá trị phần khối lượng của các hợp đồng do công ty đã thực hiện nhưng chưa được chủ đầu tư thanh toán. Các khoản phải thu chính là phần tài sản của công ty đang bị các đối tác chiếm dụng, làm tăng chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp. Việc các chủ đầu tư chậm thanh toán cho phần khối lượng hoàn thành là điều thường xuyên xảy ra đối với các công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước. Công ty cũng xác định rõ nội dung này và thường xuyên trao đổi với chủ đầu tư để có các giải pháp đẩy nhanh tiến độ thanh toán. Bên cạnh đó, khoản trả trước cho người bán cũng chiếm tỷ lệ không nhỏ, trong năm 2022 và 2023, khoản mục này có tăng rõ rệt do công ty tiếp tục triển khai các dự án đầu tư xây dựng sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát.

Số vòng quay khoản phải thu của công ty trong năm 2022 và năm 2023 là 1,54 lần và 1,12 lần. Như vậy, kỳ thu tiền bình quân trong năm 2022 và năm 2023 lần lượt là 233 ngày và 320 ngày. Chỉ tiêu này tương đối cao, cho thấy kỳ thu tiền của doanh

nghiệp tương đối dài, ứ đọng vốn trong thanh toán có thể xảy ra nếu không có các biện pháp hợp lý để thu hồi công nợ.

2.2.1.2. TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

a) Cơ cấu TSDH

Bảng 2.5. Cơ cấu TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
II. Tài sản cố định	80.484	19,82%	74.060	15,78%	67.791	13,42%
1. Tài sản cố định hữu hình	80.484	19,82%	74.060	15,78%	67.791	13,42%
- Nguyên giá	130.970	32,25%	130.075	27,72%	128.102	25,35%
- Giá trị hao mòn lũy kế	-50.486	-12,43%	-56.015	-11,94%	-60.731	-12,02%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	312.673	77,00%	385.210	82,10%	430.398	85,17%
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	312.673	77,00%	385.210	82,10%	430.398	85,17%
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.055	1,74%	6.325	1,35%	5.909	1,17%
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	10.000	2,46%	10.000	2,13%	10.000	1,98%
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-2.945	-0,73%	-3.675	-0,78%	-4.091	-0,81%
VI. Tài sản dài hạn khác	5.844	1,44%	3.620	0,77%	1.228	0,24%
1. Chi phí trả trước dài hạn	5.844	1,44%	3.620	0,77%	1.228	0,24%
Tổng TSDH	406.056	100,00%	469.215	100,00%	505.326	100,00%

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Bảng 2.6. Chênh lệch cơ cấu TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong các năm 2021, 2022, 2023

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Chênh lệch 2022/2021		Chênh lệch 2023/2022	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
II. Tài sản cố định	-6.424	-7,98%	-6.269	-8,46%
1. Tài sản cố định hữu hình	-6.424	-7,98%	-6.269	-8,46%
- Nguyên giá	-895	-0,68%	-1.973	-1,52%
- Giá trị hao mòn lũy kế	-5.529	10,95%	-4.716	8,42%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	72.537	23,20%	45.188	11,73%
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	72.537	23,20%	45.188	11,73%
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-730	-10,35%	-416	-6,58%
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	0	0,00%	0	0,00%
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-730	24,79%	-416	11,32%
VI. Tài sản dài hạn khác	-2.224	-38,06%	-2.392	-66,08%
1. Chi phí trả trước dài hạn	-2.224	-38,06%	-2.392	-66,08%
Tổng TSDH	63.159	15,55%	36.111	7,70%

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Có thể thấy, trong cơ cấu TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, phần Tài sản dở dang dài hạn chiếm tỷ trọng tương đối lớn (năm 2021 là 77%, năm 2022 là 82,1%, năm 2023 là 85,17% tổng TSDH). Tỷ trọng khoản mục này đều có tăng trưởng qua các năm, do Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng hàng năm khi công ty đang triển khai nhiều công trình xây dựng trên địa bàn.

Trong năm 2022, TSDH của công ty tăng khoảng 63 tỷ đồng từ 406 tỷ lên 469 tỷ đồng, tương đương mức tăng 15,55%. Công ty không đầu tư vào tài sản cố định dẫn đến giá trị tài sản cố định giảm nhẹ từ 79 tỷ xuống 74 tỷ. Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang lại có sự biến động tăng rất lớn (từ 312 tỷ lên 385 tỷ), do công ty đang hoàn thiện rất nhiều dự án. Công ty đã và đang tham gia thực hiện 30 dự án, công trình với tổng giá trị khoảng 2.700 tỷ, bao gồm cả đầu tư công và dân dụng với tư cách chủ đầu tư, thầu xây dựng,... Tất cả các dự án đều được thực hiện một cách tích cực, bám sát tiến độ, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu và quy định của pháp luật. Trong đó, 10 công trình đã hoàn thành và quyết toán với chủ đầu tư trong năm 2022 và đầu năm 2023,

một số công trình tiêu biểu như: Trường mầm non Bạch Thượng, Tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3,... đã đến những công đoạn cuối cùng. Có thể thấy, hiện nay công ty đang có rất nhiều dự án gói đầu có thể hoàn thiện và mở bán trong tương lai.

Năm 2023, TSDH của công ty tăng nhẹ ở mức 7% so với đầu năm. Khoản mục xây dựng cơ bản dở dang tại các dự án bất động sản của công ty tăng gần 12% so với đầu năm 2023 lên mức hơn 430 tỷ đồng. Một số công trình đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2023 như: Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường từ đền Bà Quận đến trường mầm non TDP Trại Quan Nha, phường Hoà Mạc, thị xã Duy Tiên (*Tổng mức đầu tư 8,3 tỷ đồng*); Công trình Nâng cấp, cải tạo tuyến đường từ TDP Ngô Tân, phường Tiên Nội đến thôn Trung Liêu, xã Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên (*Tổng mức đầu tư 13,4 tỷ đồng*); Công trình Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam (*Tổng mức đầu tư 29,3 tỷ đồng*);...

b) Quản lý TSDH

Hiện tại, công ty thực hiện khấu hao TSCĐ theo Quyết định số 15/QĐ-NHA của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, trong đó nhà xưởng thời gian trích khấu hao là 50 năm; máy móc, thiết bị, các phương tiện vận tải thời gian trích khấu hao là 10 năm; thiết bị, dụng cụ quản lý thời gian trích khấu hao là 06 năm. Việc lựa chọn phương pháp và thời gian trích khấu hao TSCĐ được công ty thông báo với cơ quan thuế theo quy định.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. TSCĐ hữu hình của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc; máy móc thiết bị; phương tiện vận tải, truyền dẫn; thiết bị, dụng cụ quản lý. TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động SXKD của công ty. Năm 2023, công ty không mua sắm TSCĐ trong khi vẫn khấu hao hàng năm dẫn đến việc TSCĐ giảm từ 74 tỷ đồng ở đầu kỳ xuống còn 67,8 tỷ đồng ở cuối kỳ.

Bảng 2.7. TSCĐ hữu hình của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội năm 2023

Đvt: đồng

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYỄN GIÁ					
01/01/2023	88.241.230.142	23.473.490.613	17.060.271.514	1.300.818.181	130.075.810.450
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-1.454.545.455	-519.181.818	-	-1.973.727.273
31/12/2023	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	-29.003.165.313	-11.138.669.609	-15.463.460.983	-409.995.278	-56.015.291.183
Khấu hao trong năm	-3.373.374.540	-1.928.402.927	-433.502.993	-233.363.640	-5.968.644.100
Thanh lý, nhượng bán	-	1.454.545.455	218.636.346		1.673.181.801
31/12/2023	-32.376.539.853	-11.612.527.081	-15.678.327.630	-643.358.918	-60.310.753.482
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	59.238.064.829	12.334.821.004	1.596.810.531	890.822.903	74.060.519.267
31/12/2023	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2.2.2. Thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2.2.2.1. Hiệu quả sử dụng tổng tài sản

Qua tìm hiểu, thu thập và sử dụng các số liệu tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, chúng ta có thể đưa ra được những đánh giá thực tế và khách quan về tình hình sử dụng tổng tài sản tại công ty.

Bảng 2.8. Hiệu suất sử dụng tổng tài sản

Đvt: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	So sánh 2022/2021		So sánh 2023/2022	
				Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Doanh thu thuần (1)	122.477	108.276	73.133	-14.201	-11,59%	-35.143	-32,46%
Tổng tài sản (2)	506.145	697.084	684.683	190.939	37,72%	-12.401	-1,78%
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (3)	2.956	2.417	7.659	-539	-18,23%	5.242	216,88%
Lợi nhuận sau thuế (4)	2.384	1.872	5.893	-512	-21,48%	4.021	214,80%

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	So sánh 2022/2021		So sánh 2023/2022	
				Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (5)	284.458	427.116	433.009	142.658	50,15%	5.893	1,38%
Hiệu suất sử dụng tổng tài sản (6) = (1)/(2)	0,24	0,16	0,11	-0,09	-35,81%	-0,05	-31,23%
Tỷ số sinh lời kinh tế BEP (7) = (3)/(2)%	0,58%	0,35%	1,12%	-0,002	-40,63%	0,01	222,62%
Tỷ số sinh lời trên tài sản ROA (8) = (4)/(2)%	0,47%	0,27%	0,86%	-0,002	-42,98%	0,01	220,50%

Nguồn: Tác giả tính toán dựa trên các báo cáo tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội từ năm 2021-2023

Năm 2022 và năm 2023 là một năm nhiều thách thức với nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, kết quả hoạt động kinh doanh của công ty đã có nhiều dấu hiệu hồi phục, bắt đầu khởi sắc. Năm 2022, Tổng doanh thu 108 tỷ đồng, đạt 41,5% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế 1,8 tỷ đồng, đạt 4,1% kế hoạch; năm 2023, Tổng doanh thu 73 tỷ đồng, đạt 56,3% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế 6 tỷ đồng đạt 24,1% kế hoạch. Mặc dù doanh thu các năm 2021 đến 2023 giảm dần, trong đó năm 2023 đạt mức thấp nhất trong 5 năm trở lại, nguyên nhân chính là do doanh thu đến từ hoạt động xây dựng của doanh nghiệp sụt giảm, tuy nhiên lợi nhuận năm 2023 của doanh nghiệp bắt đầu hồi phục vì có ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh bất động sản từ việc mở bán Dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu là hoạt động xây dựng 65%, tiếp đến là kinh doanh bất động sản 31%, còn lại là là hoạt động cung cấp dịch vụ 4%.

Năm 2023, lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA) ghi nhận 15 tỷ đồng và lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) là 8,2 tỷ đồng: Đồng thời lợi nhuận gộp trong năm 2023 là 23,1 tỷ đồng tăng 32.2% so với năm 2022. Trong năm 2023, Công ty không phát sinh chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 6,6% tỷ tăng từ 12,8 lên 13,6 tỷ đồng do công ty đã chủ động trích lập một khoản dự phòng 5 tỷ đồng lớn hơn 3 tỷ khi so sánh với năm 2022.

- Hiệu suất sử dụng tổng tài sản của công ty trong 03 năm 2021 đến năm 2023 có xu hướng giảm dần, năm 2021 là 0,24, năm 2022 đạt 0,16 và năm 2023 chỉ đạt mức 0,11, nguyên nhân do doanh thu trong 03 năm giảm dần. Có thể thấy hiệu suất sử dụng tổng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội ở mức thấp, công ty đang chưa khai thác tốt tài sản của doanh nghiệp.

- Tỷ số sinh lời kinh tế của tài sản (BEP): Tỷ số BEP năm 2021 là 0,58%, năm 2022 là 0,35%, năm 2023 là 1,12%. Năm 2023, chỉ tiêu này tăng trở lại do lợi nhuận của công ty đã phục hồi đạt 5,9 tỷ đồng từ việc mở bán dự án bất động sản. Tuy nhiên, chỉ tiêu sinh lời tài sản của công ty chưa được như kỳ vọng, ở mức khá thấp so với lãi suất ngân hàng.

- Tỷ số sinh lời trên tổng tài sản (ROA): Theo số liệu tài chính, ROA đều dương, việc SXKD của công ty đều sinh ra lợi nhuận dù chưa đạt được như kỳ vọng. ROA năm 2023 (ở mức 0,86%) cũng tăng trở lại cho thấy dấu hiệu phục hồi đáng tích cực của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Hiệu quả sử dụng tài sản qua phân tích Dupont

Căn cứ vào đẳng thức Dupont, ta xây dựng bảng chỉ số đo lường chỉ tiêu hiệu quả sử dụng tài sản như sau

Bảng 2.9. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính theo đẳng thức Dupont

Dvt: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Mức tăng trưởng 2022/2021		Mức tăng trưởng 2023/2022	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.384,6	1.872,4	5.893,0	-512,2	-21,48%	4.020,6	214,73%
2. Doanh thu thuần	122.477,6	108.276,0	73.133,5	-14.201,6	-11,60%	-35.142,5	-32,46%
3. Tổng tài sản bình quân	411.834,7	601.615,3	690.884,5	189.780,5	46,08%	89.269,2	14,84%
4. Nguồn VCSH bình quân	283.348,8	355.787,2	430.062,9	72.438,4	25,57%	74.275,6	20,88%
5. Sức sinh lời trên doanh thu ROS (%) (5) = (1)/(2)	1,95%	1,73%	8,06%	-0,22%	-11,18%	6,33%	365,97%
6. Vòng quay tổng tài sản (6) = (2)/(3)	0,30	0,18	0,11	-0,12	-39,48%	-0,07	-41,18%
7. Hệ số tài trợ (lần) (7) = (3)/(4)	1,45	1,69	1,61	0,24	16,34%	-0,08	-5,00%
8. Tỷ số sinh lời tài sản ROA (%) = 5*6	0,0058	0,0031	0,0085	-0,0027	-46,25%	0,0054	174,07%

Nguồn: Tác giả tính toán dựa trên các báo cáo tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội từ năm 2021-2023

Căn cứ vào số liệu Bảng 2.7 và đẳng thức Dupont

$$ROA = ROS \times \text{Vòng quay tổng tài sản}$$

Năm 2022: ROA của năm 2022 là 0,27% giảm 0,2% so với năm 2021. Kết quả này bị tác động bởi 02 yếu tố là ROS và Vòng quay tổng tài sản (VQTTS), trong đó

- Tác động của ROS đến ROA:

$$\begin{aligned}\Delta ROA_{ROS} &= \Delta ROS \quad \times \quad VQTTS_{2022} \\ &= -0,22\% \quad \times \quad 0,18 \quad = -0,0396\%\end{aligned}$$

- Tác động của Vòng quay tổng tài sản đến ROA:

$$\begin{aligned}\Delta ROA_{VQTTS} &= ROS_{2022} \quad \times \quad \Delta VQTTS \\ &= 1,73\% \quad \times \quad -0,12 \quad = -0,2076\%\end{aligned}$$

- Tổng mức độ ảnh hưởng của hai nhân tố

$$\begin{aligned}\Delta ROA &= \Delta ROA_{ROS} \quad + \quad \Delta ROA_{VQTTS} \\ &= -0,0396\% \quad + \quad -0,2076\% \quad = -0,2472\%\end{aligned}$$

Như vậy:

+ ROS giảm 0,22% làm cho ROA giảm 0,0396%

+ Vòng quay tổng tài sản giảm 0,12 lần làm cho ROA giảm 0,2076%

+ Tổng mức ảnh hưởng của ROS và Vòng quay tổng tài sản là ROA giảm 0,2472%, trong đó Vòng quay tổng tài sản có mức ảnh hưởng lớn hơn.

Năm 2023: ROA của năm 2023 là 0,86% tăng 0,59% so với năm 2022. Kết quả này bị tác động bởi 02 yếu tố là ROS và Vòng quay tổng tài sản (VQTTS), trong đó

- Tác động của ROS đến ROA:

$$\begin{aligned}\Delta ROA_{ROS} &= \Delta ROS \quad \times \quad VQTTS_{2023} \\ &= 6,33\% \quad \times \quad 0,11 \quad = 0,6963\%\end{aligned}$$

- Tác động của Vòng quay tổng tài sản đến ROA:

$$\begin{aligned}\Delta ROA_{VQTTS} &= ROS_{2023} \quad \times \quad \Delta VQTTS \\ &= 8,06\% \quad \times \quad -0,07 \quad = -0,5642\%\end{aligned}$$

- Tổng mức độ ảnh hưởng của hai nhân tố

$$\begin{aligned}\Delta ROA &= \Delta ROA_{ROS} \quad + \quad \Delta ROA_{VQTTS} \\ &= 0,6963\% \quad + \quad (-0,5642)\% \quad = +0,1321\%\end{aligned}$$

Như vậy:

+ ROS tăng 6,33% làm cho ROA tăng 0,6963%

+ Vòng quay tổng tài sản giảm 0,07 lần làm cho ROA giảm -0,5642%

+ Tổng mức ảnh hưởng của ROS và Vòng quay tổng tài sản là ROA tăng 0,1321%.

**** So sánh một số chỉ tiêu với các doanh nghiệp trong cùng ngành***

Để thấy rõ hiệu quả sử dụng tổng tài sản của công ty, ta cần so sánh các chỉ tiêu hiệu quả với các doanh nghiệp cùng ngành để thấy được điểm mạnh, điểm yếu và tác động của ngành nói chung đến hiệu quả sử dụng tài sản của công ty. Trong đề án này, tác giả lựa chọn so sánh với 02 doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản trên địa bàn Hà Nam, Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty TNHH Hợp Tiến. Đây là 02 doanh nghiệp có nhiều đặc điểm tương đồng với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội:

- Các công ty cùng hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản; là nhà thầu xây lắp của nhiều gói thầu thuộc các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước do các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam thực hiện. Ngoài ra, cả 03 doanh nghiệp đều là nhà đầu tư của các khu đô thị, nhà ở, khu, cụm công nghiệp trên địa bàn. Trong lĩnh vực hoạt động của mình, 03 doanh nghiệp vừa là đối thủ cạnh tranh, nhưng cũng vừa là đối tác của nhau khi đã cùng tham gia một số liên danh nhà thầu để thực hiện các dự án (*như dự án Đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan hành chính huyện Thanh Liêm; dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Thái Hà giai đoạn 2; ...*).

- Đây là các doanh nghiệp có thời gian tồn tại, phát triển tương đối với nhau (*Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam được thành lập năm 2005, Công ty TNHH Hợp Tiến được thành lập năm 2007, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội được thành lập năm 2004*). Các doanh nghiệp có cơ cấu, giá trị tài sản khá tương đồng; theo báo cáo tài chính năm 2023, tổng tài sản của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam đạt 753 tỷ đồng (*trong đó TSNH đạt 233 tỷ, TSDH đạt 520 tỷ*), tổng tài sản của Công ty TNHH Hợp Tiến đạt 1.369 tỷ đồng (*trong đó TSNH đạt 538 tỷ, TSDH đạt 831 tỷ*).

- Một số thông tin cơ bản của 02 doanh nghiệp được so sánh:

+ Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam, có trụ sở tại Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, là một doanh nghiệp đa ngành với lĩnh vực kinh doanh chính là Xây lắp; Hạ tầng giao thông; Chế tạo cơ khí; Bất động sản và Sản xuất các sản phẩm phục vụ cho các ngành Công – Nông nghiệp.

+ Công ty TNHH Hợp Tiến, có trụ sở chính tại thôn Lòi, xã Thanh Hương, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, là doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp điện từ 35kv trở xuống.

Bảng 2.10. So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng tổng tài sản trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành

STT	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Nam Hà Nội	Hai Pha	Hợp Tiến
1	Hiệu suất sử dụng tổng tài sản		0,11	0,19	0,21
2	Tỷ số sinh lời kinh tế BEP	%	1,12	2,54	1,96
3	Tỷ số sinh lời trên tài sản ROA	%	0,86	1,96	1,51
4	Tỷ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu ROE	%	1,36	3,24	5,29

Nguồn: Tác giả tổng hợp, tính toán từ báo cáo tài chính các công ty năm 2023

Với số liệu tổng hợp trên ta thấy hiệu quả sử dụng tổng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội ở mức tương đối thấp hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn. Về hiệu suất sử dụng tài sản, Công ty TNHH Hợp Tiến đạt mức cao nhất, gần gấp 02 lần so với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (0,21 so với 0,11). Tuy nhiên về tỷ số sinh lời kinh tế và tỷ số sinh lời trên tài sản thì Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam lại đạt mức cao nhất (*BEP đạt 2,54% và ROA đạt 1,96%*), các chỉ tiêu đều gấp nhiều lần so với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội. Nguyên nhân một phần do công tác quản lý tài sản của công ty còn có những điểm chưa hợp lý.

2.2.2.2. Hiệu quả sử dụng TSNH

TSNH luôn là yếu tố gắn liền đến chu kỳ hoạt động SXKD của một doanh nghiệp. Chu kỳ kinh doanh ngắn hay dài, vòng quay vốn nhanh hay chậm phụ thuộc rất nhiều vào quá trình quản lý và sử dụng TSNH. Dưới đây là bảng các chỉ tiêu phân tích hiệu quả sử dụng TSNH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Bảng 2.11. Hiệu quả sử dụng TSNH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023
Doanh thu thuần (1)	122.477	108.276	73.133
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay EBIT (2)	2.956	2.417	7.659
Lợi nhuận sau thuế (3)	2.384	1.872	5.893
TSNH (4)	100.089	227.869	179.357

Chỉ tiêu	2021	2022	2023
Các khoản phải thu (5)	60.835	79.786	50.135
Vòng quay khoản phải thu = (1)/(5)	2,01	1,36	1,46
Hiệu suất sử dụng TSNH = (1)/(4)	1,22	0,48	0,41
Hệ số sinh lợi TSNH = (3)/(4)	0,02	0,01	0,03
Hệ số sinh lợi kinh tế TSNH = (2)/(4)	0,03	0,01	0,04

Nguồn: Tác giả tính toán dựa trên các báo cáo tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội từ năm 2021-2023

Chỉ tiêu vòng quay khoản phải thu ngắn hạn là một thước đo quan trọng để đánh giá hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Các khoản phải thu ngắn hạn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội gồm khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và khoản trả trước cho người bán. Trong đó, khoản tiền phải thu từ khách hàng là số tiền mà khách hàng hiện tại vẫn còn chiếm dụng của doanh nghiệp. Chỉ đến khi khách hàng thanh toán bằng tiền cho khoản phải thu này thì coi như lượng vốn mà doanh nghiệp bị khách hàng chiếm dụng mới không còn nữa. Khoản trả trước cho người bán là khoản chi phí của doanh nghiệp đã phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh, sản xuất của nhiều kỳ hạch toán của doanh nghiệp trong 1 năm tài chính hay 1 chu kỳ kinh doanh. Đồng thời, khoản chi phí này vẫn chưa được tính đầy đủ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ phát sinh mà sẽ được tính vào trong những kỳ hạch toán tiếp theo đó. Chỉ tiêu này càng cao thể hiện tốc độ biến đổi khoản phải thu bằng tiền mặt là nhanh chóng, thời gian bị chiếm dụng là ngắn. Tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, khoản tiền phải thu từ khách hàng trong các năm 2021, 2022, 2023 lần lượt là 57,200 tỷ đồng, 67,969 tỷ đồng và 49,550 tỷ đồng; khoản trả trước cho người bán trong các năm 2021, 2022, 2023 lần lượt là 3,635 tỷ đồng, 13,500 tỷ đồng và 8,200 tỷ đồng. Các khoản phải thu lớn là một trong những đặc trưng của các công ty hoạt động trong ngành xây dựng và bất động sản, đặc biệt trong năm 2022, 2023 khi dịch Covid-19 được đẩy lùi, hoạt động xây dựng trở lại mạnh mẽ, các công trình yêu cầu tiến độ hoàn thành nhiều thì việc đọng vốn của công ty là tất yếu. Khoản trả trước cho người bán năm 2022 tăng vọt (tăng gần gấp 4 lần) do công ty đã đẩy mạnh chuẩn bị các nguyên vật liệu đầu vào để chuẩn bị cho các công trình đã và đang thi công nhằm tránh rủi ro trong lạm phát.

Hiệu suất sử dụng TSNH của công ty trong năm 2022 (đạt 0,48) và năm 2023 (đạt 0,41) giảm mạnh so với năm 2021 do từ năm 2022, TSNH công ty đã tăng mạnh

(từ 100 tỷ lên gần 228 tỷ trong năm 2022) chủ yếu do sự tăng mạnh ở hàng tồn kho. Trong năm 2022, hàng tồn kho của NHA có sự biến động mạnh (từ 22 tỷ lên 112 tỷ), trong đó bao gồm việc công ty đã hoàn thành dự án Khu dân cư Mộc Bắc sẵn sàng để mở bán.

*** So sánh một số chỉ tiêu với các doanh nghiệp trong cùng ngành**

Tiếp tục so sánh các chỉ tiêu hiệu quả sử dụng TSNH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội so sánh với Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty TNHH Hợp Tiến.

Bảng 2.12. So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng TSNH trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Nam Hà Nội	Hai Pha	Hợp Tiến
1	Vòng quay khoản phải thu	lần	1,46	3,06	4,86
2	Hiệu suất sử dụng TSNH		0,41	0,63	0,54
3	Hệ số sinh lợi TSNH	%	3,29	6,32	3,83
4	Hệ số sinh lợi kinh tế TSNH	%	4,27	8,21	4,98

Nguồn: Tác giả tổng hợp, tính toán từ báo cáo tài chính các công ty năm 2023

Từ số liệu trên ta thấy, hiệu quả sử dụng TSNH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội đều ở mức thấp hơn 02 doanh nghiệp trên địa bàn, đặc biệt Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam đều có mức sinh lợi TSNH đạt mức gấp đôi so với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội. Số vòng quay khoản phải thu của Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty TNHH Hợp Tiến tương đối cao (lần lượt đạt 3,06 và 4,86 lần). Có được điều này do doanh thu và lợi nhuận của các công ty trên đều đạt mức cao hơn, nguyên nhân cũng đến từ khâu quản lý TSNH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội còn nhiều vấn đề cần cải thiện

2.2.2.3. Hiệu quả sử dụng TSDH

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản với lượng tài sản cố định tương đối lớn và có giá trị. Tuy nhiên, hệ thống máy móc trang thiết bị có phần đã cũ nên yêu cầu nâng cấp, sửa chữa và thay thế là một yêu cầu bức thiết đặt ra trong cả hiện tại và tương lai của công ty. Bên cạnh đó, nhu cầu đối với hoạt động xây dựng và thị trường bất động sản đang dần dần phục hồi, do đó đơn vị cần thiết phải có những đánh giá phù hợp khi mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, TSDH cần phải có sự chuyển biến nhằm đáp ứng những

yêu cầu hiện tại. Do đó, thực trạng hiệu quả sử dụng TSDH của công ty cần thiết phải phân tích phù hợp với các điều kiện thực tế nhằm đáp ứng đúng yêu cầu của thực tiễn. Cụ thể, ta đi vào bảng phân tích các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng TSDH:

Bảng 2.13. Hiệu quả sử dụng TSDH tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

Dvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2023
Doanh thu thuần (1)	122.477	108.276	73.133
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay EBIT (2)	2.956	2.417	7.659
Lợi nhuận sau thuế (3)	2.384	1.872	5.893
TSDH (4)	406.056	469.215	505.326
TSCĐ (5)	80.484	74.060	67.791
Hiệu suất sử dụng TSDH = (1)/(4)	0,30	0,23	0,14
Hệ số sinh lợi TSDH = (3)/(4)	0,005	0,004	0,011
Hệ số sinh lợi kinh tế TSDH = (2)/(4)	0,007	0,005	0,015
Hiệu suất sử dụng TSCĐ = (1)/(5)	1,52	1,46	1,08
Hệ số sinh lợi TSCĐ = (3)/(5)	0,029	0,025	0,086
Hệ số sinh lợi kinh tế TSCĐ = (2)/(5)	0,036	0,032	0,113

Nguồn: Tác giả tính toán dựa trên các báo cáo tài chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội từ năm 2021-2023

Hiệu suất sử dụng TSDH cho biết một đồng TSDH được sử dụng thì tạo ra bao nhiêu đồng doanh thu thuần trong kỳ. Trong ba năm từ 2021 đến 2023, chỉ tiêu này có xu hướng giảm. Năm 2021, một đồng TSDH tạo ra 0,30 đồng doanh thu thuần, sang năm 2022 và năm 2023 tạo ra lần lượt là 0,23 và 0,14 đồng doanh thu. Nguyên nhân do TSDH tăng trong khi doanh thu thuần giảm qua các năm.

Hệ số sinh lợi TSDH cho biết một đồng TSDH được sử dụng tạo ra bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế. Chỉ tiêu này của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội tương đối thấp, năm 2022 thậm chí còn chỉ đạt 0,004. Nguyên nhân do TSDH năm 2022, 2023 tăng mạnh so với năm 2021 khi các dự án đô thị, nhà ở hoàn thành, trong khi lợi nhuận chưa đạt được như kỳ vọng.

Để có cái nhìn sâu hơn về thực trạng hiệu quả sử dụng TSDH, ta xem xét hiệu quả sử dụng TSCĐ trong giai đoạn 2021-2023. Trong giai đoạn này, hiệu suất sử dụng TSCĐ cũng giảm dần (lần lượt các năm 2021, 2022, 2023 là 1,52; 1,46 và 1,08). Trong khi đó, hệ số sinh lợi TSCĐ đã tăng rõ rệt trong năm 2023 (từ 0,03 lên 0,09). Có thể thấy, trong ba năm qua, công ty không chú trọng đầu tư nâng cấp, bổ sung TSCĐ do tình hình thị trường xây dựng vẫn chưa ổn định trở lại như kỳ vọng; dù trong năm 2023 doanh thu đạt mức thấp nhất nhưng lợi nhuận lại phục hồi tốt do hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty đã có tăng trưởng từ việc mở bán dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

Bảng 2.14 So sánh một số chỉ tiêu hiệu quả sử dụng TSDH trong năm 2023 với một số công ty cùng ngành

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Nam Hà Nội	Hai Pha	Hợp Tiến
1	Hiệu suất sử dụng TSDH		0,14	0,28	0,35
2	Hệ số sinh lợi TSDH	%	1,17	2,83	2,48
3	Hệ số sinh lợi kinh tế TSDH	%	1,52	3,68	3,22
4	Hiệu suất sử dụng TSCĐ		1,08	1,08	1,73
5	Hệ số sinh lợi TSCĐ	%	8,69	10,87	12,17
6	Hệ số sinh lợi kinh tế TSCĐ	%	11,30	14,12	15,82

Nguồn: Tác giả tổng hợp, tính toán từ báo cáo tài chính các công ty năm 2023

Từ số liệu trên ta thấy, hiệu quả sử dụng TSDH của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội chưa cao tuy nhiên hiệu quả sử dụng TSCĐ của công ty cũng gần mức so với Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam và Công ty TNHH Hợp Tiến. Trong 03 doanh nghiệp, Công ty TNHH Hợp Tiến có kết quả sử dụng TSCĐ tốt nhất. Như vậy, việc sử dụng TSCĐ của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội tương đối có hiệu quả, tuy nhiên vẫn còn phải cải thiện và nâng cao hơn nữa.

2.3. Đánh giá về hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

2.3.1. Những kết quả đạt được

Với kinh nghiệm gần 20 năm hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và lĩnh vực bất động sản, công ty có thuận lợi là có mô hình quản lý đơn giản, tập trung và tương đối phù hợp với lĩnh vực SXKD của mình. Các nguyên tắc quản lý tài chính luôn đảm bảo

tính thống nhất với các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực tài chính, kế toán. Nhờ có những kế hoạch mang tính định hướng và quy chế quản lý tài chính hợp lý trong thời gian qua, kết quả hoạt động SXKD của công ty đã đạt được những thành tựu đáng khen ngợi. Mặc dù giai đoạn 2021-2023 là một giai đoạn tương đối khó khăn với ngành xây dựng, bất động sản; doanh thu của công ty đều sụt giảm (*năm 2022, doanh thu giảm khoảng 11,6%; năm 2023, doanh thu giảm khoảng 32,46%*), đây là xu hướng chung của thị trường bất động sản, xây dựng những năm gần đây do lạm phát tăng, lãi suất ngân hàng cao; nhưng nhờ các biện pháp quản lý tài chính hợp lý, phù hợp với tình hình, lợi nhuận của công ty vẫn đạt mức tốt (*lợi nhuận thuần năm 2021 đạt 3,081 tỷ đồng, năm 2022 đạt 2,448 tỷ đồng, năm 2023 đạt 6,770 tỷ đồng*).

Về hoạt động quản lý tài sản, công ty cũng đạt được những kết quả đáng kể như: Bảo toàn và phát triển tốt tài sản doanh nghiệp mình trong những năm qua. Tổng tài sản của công ty năm 2022 tăng mạnh 37,72%, sang năm 2023, có giảm nhẹ khoảng 1,78% nhưng tổng tài sản vẫn đạt 684 tỷ đồng. Trong những năm qua, công ty tập trung đầu tư xây dựng các khu đô thị có kết cấu hiện đại phù hợp với nhu cầu của khách hàng và đảm bảo khách hàng, nhà đầu tư có trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của công ty. Tiếp tục phát huy lợi thế và uy tín của công ty trong mảng xây lắp hạ tầng tại tỉnh Hà Nam khi tốc độ tăng trưởng của tỉnh đang ở mức cao so với các tỉnh thành lân cận; duy trì và phát triển quan hệ với các đối tác, khách hàng của Công ty. Tối ưu hóa chi phí khi đầu tư dự án, đảm bảo khả năng sinh lời trên mỗi dự án ở mức tốt so với ngành.

Các chỉ tiêu sinh lời tài sản (*tỉ số sinh lời tổng tài sản, tỉ số sinh lời TSNH, tỉ số sinh lời TSDH, TSCĐ*) đều tăng rõ rệt trong năm 2023 do công ty đạt được lợi nhuận cao, cho thấy hoạt động SXKD của công ty đã đạt được những kết quả thuận lợi trong năm 2023, đây là tiền đề cho doanh nghiệp tự tin hướng tới các mục tiêu trong các năm tiếp theo. Vòng quay khoản phải thu trong năm 2022, 2023 giảm mạnh so với năm 2021, chứng tỏ công ty đã có chính sách tài chính phù hợp để thu hồi vốn.

Ngoài ra, việc quản lý TSCĐ cũng được công ty tiến hành theo kế hoạch thống nhất. Công ty đã tiến hành trích khấu hao TSCĐ theo đúng quy định của Bộ Tài chính, nhằm chuyển từng phần giá trị TSCĐ vào chi phí, trích lập quỹ khấu hao để bù đắp hao mòn và nhằm đầu tư mua sắm tài sản mới thay thế. Quỹ khấu hao được trích lập đúng nguyên tắc và được công ty sử dụng rất linh hoạt cho việc tái đầu tư TSCĐ hoặc sử dụng vào mục đích kinh doanh khác tùy theo nhu cầu của công ty. Việc trích lập quỹ khấu hao không chỉ mang ý nghĩa tuân thủ những quy định của Nhà nước mà còn góp phần tăng hiệu quả sử dụng vốn và tài sản của công ty, vừa tạo điều kiện để công

ty có nguồn đầu tư mới vào TSCĐ, đảm bảo sản xuất luôn có hiệu quả. Bên cạnh đó, công ty một mặt có phương hướng sử dụng máy móc, thiết bị hợp lý, cố gắng sử dụng đến công suất tối đa, một mặt luôn có kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng máy móc, thiết bị, kiểm tra quá trình vận hành một cách có khoa học. Bởi đối với một doanh nghiệp xây dựng, không có gì quan trọng hơn máy móc, thiết bị. Muốn quá trình sử dụng đạt hiệu quả thì phải có phương pháp quản lý tốt.

Tham khảo “*Báo cáo cập nhật ngành Xây dựng và vật liệu xây dựng – Triển vọng năm 2024*” do Ngô Diệu Linh, chuyên viên phân tích Phòng Phân tích và chiến lược đầu tư – Công ty Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam) thực hiện: Kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng dân dụng, khu công nghiệp năm 2023 âm ảm nhưng sẽ sớm phục hồi trong năm 2024 với nhiều dự án mới được triển khai. Nhìn chung, chi phí lãi vay tăng cao, nguyên nhân chính là do biến động mạnh mẽ trong giá vật liệu xây dựng trong năm. Vòng quay khoản phải thu cũng có xu hướng giảm từ đầu đến cuối năm. Tình hình xây dựng dân dụng và các khu công nghiệp được dự kiến sẽ tốt hơn trong năm 2024 nhờ vào các dự án mới được thực hiện bởi các doanh nghiệp. Thị trường đất công nghiệp ghi nhận sự hấp thụ tích cực, dự kiến duy trì xu hướng tích cực trong năm 2024. Trong 9 tháng đầu năm 2023, các nhà đầu tư từ Trung Quốc, Nhật Bản, Mỹ và châu Âu là những nhà đầu tư tích cực tìm kiếm đất công nghiệp, kho bãi, nhà máy trên thị trường Việt Nam. Với Việt Nam tiếp tục củng cố hợp tác với các đối tác chiến lược toàn diện như Mỹ, Hàn Quốc và Trung Quốc gần đây, dự kiến những người thuê từ những quốc gia này sẽ tiếp tục dẫn đầu thị trường bất động sản công nghiệp trong tương lai.

Theo nghiên cứu trên, ROA của ngành xây dựng dân dụng và công nghiệp trong năm 2023 đạt 0,7%, ROE của ngành đạt 2,1%. Như vậy, tỷ số sinh lời trên tổng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong năm 2023 đạt ở mức bình quân của ngành (*ROA đạt 0,86%*), tuy nhiên chỉ số tỷ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu còn thấp (*ROE chỉ đạt 1,36%*).

2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1. Hạn chế

Qua việc phân tích các số liệu về tình hình sử dụng tài sản của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong giai đoạn 2021-2023 cho thấy các chỉ tiêu hiệu quả sử dụng tài sản của công ty tương đối thấp và có xu hướng giảm.

Hệ số sinh lợi TSNH và TSDH đều thấp, ở mức dưới 0,1, dù trong năm 2023 hệ số sinh lợi TSDH có xu hướng tăng mạnh do lợi nhuận đạt mức cao. Quý 4 năm 2023,

công ty có doanh thu bất động sản trở lại từ việc bán các lô đất nền thuộc Dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Tuy doanh thu từ hoạt động xây dựng giảm khoảng 55% so với năm trước nhưng do biên lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bất động sản cao hơn nhiều so với hoạt động xây dựng nên tổng lợi nhuận gộp của năm 2023 vẫn tăng gần 32% so với năm 2022. Đây là nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế tăng vọt dẫn đến biên lợi nhuận ròng tăng mạnh. Do công ty mới có lợi nhuận từ hoạt động bất động sản trở lại và các dự án còn đang trong quá trình phát triển nên các chỉ số như ROEA và ROAA vẫn đang khá nhỏ. Dự kiến khi các dự án hoàn thành, được mở bán hoặc đi vào hoạt động, nhóm chỉ số này sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ.

Hiệu suất sử dụng TSNH và TSDH trong ba năm từ năm 2021 đến năm 2023 đều có xu hướng giảm. Trong thời gian tới, công ty phải có đánh giá, phân tích phù hợp để có các giải pháp tăng hiệu quả sử dụng tài sản trong công ty.

Dù đã mở bán dự án tuy nhiên lượng hàng tồn kho của doanh nghiệp năm 2023 chỉ giảm nhẹ từ 112 tỷ còn 94 tỷ đồng. Trong khi đó công ty lại gia tăng nợ vay ngắn hạn từ 65 tỷ lên 99 tỷ đồng phục vụ đầu tư thêm các dự án mới. Do đó các chỉ số thanh toán của công ty giảm nhẹ trong năm 2023, chỉ số thanh toán hiện hành gần mức 1 lần cho thấy công ty vẫn có khả năng thanh khoản ngắn hạn tốt, chỉ số thanh toán nhanh của công ty hiện vẫn đang ở mức khá thấp do phần lớn tài sản ngắn hạn của công ty là hàng tồn kho. Trong thời gian tới, khi công ty mở bán các dự án đem về nguồn tiền sẽ giúp các chỉ số này cải thiện rõ rệt hơn.

Dù đã mở bán dự án nhưng với số lượng rất hạn chế, hàng tồn kho và tổng tài sản vẫn duy trì khá cao. Điều này làm cho các chỉ số hoạt động về vòng quay của công ty đều giảm so với cùng kì và cả những năm trước.

2.3.2.2. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân chủ quan

- Thứ nhất, trình độ quản lý tài chính chưa cao: Công ty chưa thực sự quan tâm đến việc xây dựng một hệ thống quản lý vốn, quản trị tài chính linh hoạt và chuyên nghiệp phù hợp với tình hình của doanh nghiệp cùng như của ngành, dẫn tới chưa có công tác đánh giá và dự báo thực sự hiệu quả (*Chưa áp dụng mô hình quản lý ngân quỹ nào, chưa xây dựng định mức tồn quỹ hàng ngày, chưa xác định được giá trị tồn quỹ tối ưu,...*). Việc xử lý các tình huống liên quan đến tài chính của công ty thường mang tính chất bị động, chỉ giải quyết các mục tiêu trước mắt mà chưa có kế hoạch và chưa có mục tiêu dài hạn, dẫn đến có những thời điểm thiếu vốn ngắn hạn dẫn đến tình trạng có thể thiếu vật tư đầu vào cho các công trình, dự án của công ty.

- Chưa kiểm soát và tổ chức tốt các chi phí trong doanh nghiệp: Chi phí tài chính năm 2022 tăng 81,86% chủ yếu đến từ chi phí lãi vay tăng mạnh từ 79 triệu lên 1,56 tỷ do mặt bằng lãi suất tăng cao cùng với việc công ty gia tăng nợ vay thực hiện dự án, lãi vay chủ yếu đến từ tiền lãi của các khoản vay ngắn hạn để tài trợ cho các công trình, chi phí này không được vốn hoá nhiều vào các dự án như năm trước; đến năm 2023, chi phí lãi vay đã lên đến 2,23 tỷ. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng hơn 30% từ 9,7 lên 12,7 tỷ do cuối năm 2022, công ty đã đánh giá và thực hiện việc trích lập 2,1 tỷ đồng chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Năm 2023, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ khoảng 6,6%. Công ty không phát sinh chi phí bán hàng.

- Hàng tồn kho của công ty còn chiếm tỷ lệ khá lớn khi các dự án của công ty hoàn thành, đưa ra thị trường. Năm 2022, hàng tồn kho đạt 112 tỷ chiếm 16,09% tổng tài sản, đến năm 2023, đã giảm xuống còn 94 tỷ đồng nhưng vẫn chiếm đến 13,77% tổng tài sản. Phần vốn của công ty do đó ứ đọng tương đối lớn.

- Chưa xây dựng được đầy đủ các định mức vật tư nội bộ, mới chỉ kiểm soát cơ bản về đơn giá xây dựng đối với các công tác chính như xây, trát, sơn,... công tác quản lý vật tư ở công trường chưa hiệu quả, chưa tận dụng được hết nguồn vật tư dôi dư, phế liệu dẫn đến lãng phí vật tư trong quá trình thi công làm giá thành thực tế của công trình tăng.

- Về nhân sự: Thiếu nguồn nhân lực chuyên sâu về tài chính. Không có bộ phận và nhân viên chuyên trách về tài chính doanh nghiệp được đào tạo bài bản, đúng chuyên ngành mà thực tế việc đánh giá tài chính của doanh nghiệp do kế toán trưởng trực tiếp thực hiện và báo cáo, với khối lượng công việc lớn, dàn trải sẽ khó có thể có kết quả chính xác, kịp thời, hiệu quả và đáng tin cậy.

b) Nguyên nhân khách quan

- Ngành Xây dựng cũng là ngành kinh tế chịu tác động lớn bởi ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19. Đa số các địa phương đều ban hành các văn bản dừng thi công, đặc biệt việc thực hiện giãn cách xã hội, ngừng thi công kéo dài đã tác động tiêu cực đến phát triển kinh tế xã hội. Chi phí đầu tư xây dựng đang tăng cao do khó khăn về nguồn cung ứng vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công, cũng như những chi phí phát sinh khác (*như việc dừng thi công xây dựng làm phát sinh chi phí; bổ sung các chi phí cho công tác phòng, chống dịch...*). Thời gian thi công xây dựng công trình kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả của dự án

- Giá vật tư đầu vào của ngành xây dựng biến động khó đoán, có thời điểm giá xăng dầu tăng mạnh lên đến hơn 30.000 đồng/lit (*thời điểm tháng 5 năm 2022*), giá cát

xây dựng có thời điểm lên đến gần 600.000/khối (*tháng 1 năm 2023*), riêng mặt hàng thép xây dựng, chỉ trong 03 tháng đầu năm 2022, giá thép xây dựng đã tăng liên tiếp 07 phiên. Nhà thầu xây dựng cả nước nói chung và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nói riêng đều đang đứng trước nguy cơ “vỡ trận” do giá vật liệu xây dựng tăng chóng mặt.

- Không chỉ có giá nguyên vật liệu, mặt bằng giá nhân công tăng cao, sức hấp dẫn của các ngành nghề khác trong xã hội lớn, dẫn đến thiếu hụt nghiêm trọng nhân lực trong ngành xây dựng, gây sức ép lớn lên công ty trong bối cảnh nhiều công trình xây dựng đang triển khai gấp rút, cần tiến độ.

- Cơ chế chính sách về xây dựng, đất đai, đấu thầu đang thiếu tính ổn định cũng như chưa thực sự phù hợp với thực tế triển khai dẫn đến nhiều vướng mắc trong thực hiện; chưa kể quy trình, trình tự thủ tục thực hiện tương đối phức tạp, phiền hà.

- Mặt khác, các đối thủ cạnh tranh trên thị trường ngày càng nhiều, không chỉ trên địa bàn tỉnh Hà Nam (*hiện có đến gần 200 doanh nghiệp xây dựng đang hoạt động*) mà trên cả địa bàn thị xã Duy Tiên hiện cũng có nhiều doanh nghiệp xây dựng lớn, có khả năng làm nhiều công trình lớn như khu đô thị, trung tâm thương mại, nhà xưởng công nghiệp,...

CHƯƠNG 3. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI SẢN TẠI TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

3.1. Phương hướng phát triển của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong thời gian tới

Ngành xây dựng đang đóng một vai trò lớn trong xã hội hiện đại, có sức ảnh hưởng lớn đến kinh tế - xã hội. Đây là trụ cột để tạo ra cơ sở hạ tầng cần thiết, tạo ra hàng triệu việc làm từ lao động trực tiếp trên công trường xây dựng cho đến các công việc gián tiếp trong các ngành liên quan như sản xuất vật liệu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế. Toàn cầu hóa, công nghiệp hóa, hiện đại hóa, cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ 4 mang lại cho nền kinh tế Việt Nam nhiều cơ hội nhưng cũng nhiều thách thức. Và ngành xây dựng Việt Nam nói chung cũng như Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không nằm ngoài xu thế đó.

Trong môi trường kinh doanh hiện nay Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội cùng phải tự cải cách, đổi mới để tồn tại và phát triển được trong cơ chế thị trường. Xác định tài sản như khung sườn của doanh nghiệp, công tác quản lý và sử dụng hiệu quả tài sản là một khâu cực kỳ quan trọng đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Vì vậy, lãnh đạo công ty không ngừng tìm những biện pháp để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng tài sản.

Với mục tiêu trở thành doanh nghiệp xây dựng hùng mạnh, nhà đầu tư bất động sản hàng đầu của khu vực, trong thời gian tới Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội sẽ tiếp tục triển khai các dự án bất động sản với chất lượng cao cùng các tiện ích nổi trội: các khu đô thị thông minh, khu căn hộ cao cấp, các dự án tổ hợp thương mại dịch vụ,...

Để chuẩn bị cho bước phát triển của mình, công ty đã xây dựng đội ngũ cán bộ trẻ có năng lực, trình độ, với quy trình tổ chức bài bản, chuyên nghiệp. Công ty xác định phương châm không ngừng lớn mạnh, là địa điểm tin cậy của các nhà đầu tư, đối tác, cũng như là một doanh nghiệp có sức ảnh hưởng của tỉnh Hà Nam nói riêng và của vùng đồng bằng sông Hồng nói chung.

Để đảm bảo sự phát triển lâu dài, công ty đã đặt ra những phương hướng và mục tiêu cụ thể như sau:

- Xây dựng niềm tin và thương hiệu với khách hàng, lấy chất lượng sản phẩm là kim chỉ nam trong hoạt động kinh doanh, cam kết đem đến cho khách hàng những trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, luôn duy trì cơ cấu vốn lành mạnh giúp đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra bình thường kể cả trong những thời kỳ khó khăn nhất và đảm bảo tối đa lợi ích của các cổ đông trong dài hạn.

- Đặt mục tiêu mỗi người lao động như là một tài sản quý của Công ty, không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của các cán bộ nhân viên và đưa văn hóa doanh nghiệp của Công ty đến từng thành viên.

- Coi việc đóng góp cho xã hội, môi trường là một trong những mục tiêu quan trọng giúp Công ty tăng trưởng bền vững và đóng góp vào sự thịnh vượng chung của đất nước.

- Duy trì và phát triển các mối quan hệ với các đối tác, cân bằng, hài hòa lợi ích của các đối tác và Công ty.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế để đóng góp vào sự phát triển kinh tế – xã hội trên địa bàn kinh doanh của Công ty.

Ban lãnh đạo đã đề ra phương châm hoạt động của Công ty là huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, không ngừng cải tiến tổ chức và phát triển hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, tạo công ăn việc làm ổn định, nâng cao thu nhập, chất lượng đời sống cho người lao động và làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Ngân sách Nhà nước.

Để khẳng định được vị thế của mình và niềm tin tưởng của các nhà đầu tư và đối tác. Công ty đã đề ra phương châm sản xuất và kinh doanh thể hiện trong “5 nhất” là:

"1. Chất lượng tốt nhất

2. Dịch vụ tốt nhất

3. Phát sinh ít nhất

4. Giá cả hợp lý nhất

5. Đạt hiệu quả cao nhất"

3.2. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

3.2.1. Nhóm giải pháp chung

Những kết quả đã đạt được là động lực để công ty tiếp tục thực hiện đường lối, định hướng, mục tiêu đã đề ra; nhưng bên cạnh đó, ban lãnh đạo công ty luôn luôn nhìn thẳng vào các vấn đề còn tồn tại. Công ty cần có nhiều giải pháp để nâng cao hơn

nữa hiệu quả sử dụng tài sản, qua đó phân nào hoàn thành các nhiệm vụ trong những năm sắp tới.

3.2.1.1. Bổ sung, điều chỉnh quy định, chính sách quản lý tài sản

Hiện nay, Công ty chưa có chính sách quản lý tài sản nào được ban hành. Vì vậy, việc xây dựng và đưa ra những quy định về chính sách quản lý tài sản là nhu cầu cần thiết. Giúp doanh nghiệp nâng cao được chất lượng quản lý tài sản, phục vụ yêu cầu quản lý tài sản một cách nền nếp, phát huy được hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí.

Một là, đưa ra các quy chế quản lý tài sản và sử dụng tài sản trong Công ty căn cứ dựa trên cơ sở là: Luật Kế toán, các Thông tư, Nghị định cùng như các văn bản của Bộ Tài chính.

Hai là, triển khai tới tất cả đội ngũ cán bộ làm công tác tài chính kế toán trong công ty, hướng dẫn thực hiện đúng theo các bước theo quy trình, trình tự mua sắm, thanh lý, ghi tăng TSCĐ...

Ba là, tiến hành kiểm kê, kê khai tài sản thường xuyên để nắm được tình hình sử dụng thực tế. Công tác này phải được tiến hành thường xuyên tránh lãng phí và thất thoát.

Bốn là, thực hiện đúng theo trình tự mua sắm, thanh lý tài sản, ghi tăng giảm tài sản,... Tổ chức tốt việc xây dựng và thực hiện đúng định hướng đổi mới cơ chế quản lý tài sản nhằm vừa thực hiện quản lý chặt chẽ, vừa thực hiện khai thác triệt để nhất hiệu quả sử dụng tài sản hiện có tại Công ty.

3.2.1.2. Giải pháp tăng doanh thu, giảm chi phí, tăng lợi nhuận

a) Giải pháp tăng doanh thu: Muốn có doanh thu tốt, các sản phẩm của công ty phải đảm bảo chất lượng, độ tin cậy, cũng như có giá thành hợp lý.

- Biện pháp đảm bảo chất lượng sản phẩm: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản; các sản phẩm của công ty cũng là những sản phẩm rất đặc thù: công trình xây dựng các loại, công trình nhà ở, đô thị, thương mại, dịch vụ... Để có được những sản phẩm xây dựng, bất động sản chất lượng ra thị trường, công ty không chỉ không ngừng nâng cao tay nghề của cán bộ, công nhân viên, liên tục học hỏi, sáng tạo những công nghệ xây dựng tiên tiến, mới nhất hiện có để đưa vào sản xuất mà còn phải kiểm soát tốt các vật liệu đầu vào cũng như thực hiện tốt quy trình kiểm tra, kiểm soát chất lượng nội bộ.

- Công ty xây dựng chính sách chất lượng sản phẩm theo các tiêu chí sau:

+ Các sản phẩm đầu ra phải đạt tiêu chuẩn chất lượng theo các quy định hiện hành của nhà nước như Luật Xây dựng, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng,..., cũng như các yêu cầu của chủ đầu tư, tư vấn giám sát.

+ Các vật tư đầu vào được lựa chọn của những nhà cung cấp uy tín trên thị trường và có đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh như CO, CQ, giấy tờ hải quan, hóa đơn...

+ Công trường thi công, kho bãi vật tư phải đảm bảo an toàn lao động và đạt tiêu chuẩn 5S: Sàng lọc, Sắp xếp, Sạch sẽ, Sẵn sóc, Sẵn sàng.

- Để đáp ứng được các tiêu chí trên công ty cần triển khai các nhiệm vụ sau:

+ Xây dựng các tiêu chuẩn về quản lý chất lượng nội bộ; quy chế, quy trình kiểm tra kiểm soát chất lượng; xác định rõ trách nhiệm của từng bộ phận, từng cá nhân, đề ra quy chế thưởng phạt nghiêm minh rõ ràng.

+ Cam kết cung cấp sản phẩm với chất lượng, số lượng theo đúng như yêu cầu và cam kết ban đầu với khách hàng. Luôn tuân theo các quy trình quy chuẩn, tiêu chuẩn chất lượng và các quy định, quy phạm an toàn đã được thiết lập.

+ Luôn duy trì sự ổn định về chất lượng và sản lượng là tiêu chí nền tảng xuyên suốt trong quá trình hoạt động của công ty. Nâng cao tinh thần đối với toàn thể công nhân viên, đẩy mạnh không ngừng nỗ lực học tập, nghiên cứu, sáng tạo, chia sẻ kiến thức và kinh nghiệm nâng cao chất lượng, phục vụ mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

b) Xây dựng chính sách giá thành hợp lý: Để cạnh tranh được trong môi trường xây dựng, không chỉ đảm bảo được chất lượng công trình, mà giá thành xây dựng cũng là một tiêu chí sống còn đối với doanh nghiệp. Thông qua hoạt động đấu thầu, công ty sẽ có được các hợp đồng giá trị nhưng để có được kết quả thành công trong bối cảnh phải cạnh tranh với nhiều đơn vị mạnh trên địa bàn cũng như các đơn vị từ khắp nơi trên cả nước thì công ty phải đảm bảo luôn có chi phí xây dựng là tối ưu nhất, phù hợp nhất với yêu cầu của chủ đầu tư.

- Xác định giá bán phù hợp là giải pháp tốt để giúp tăng nhanh tốc độ phát triển doanh thu bán hàng, tăng nhanh quay vòng vốn kinh doanh, từ đó giúp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Công ty có thể thực hiện các cách như sau:

+ Xác định giá thành dựa trên cơ sở giá thị trường và giá trị sản phẩm mang lại cho người sử dụng.

+ Nên xây dựng giá bán theo đặc điểm từng vùng trên cơ sở đảm bảo được sự cạnh tranh.

+ Áp dụng giá ưu đãi cho các hợp đồng có giá trị lớn.

+ Giá bán khi khách hàng thanh toán ngay được hưởng chiết khấu thanh toán dựa trên mục tiêu thu được doanh thu ngay giúp quay vòng vốn nhanh và giảm chi phí lãi vay cũng như chi phí trong khâu thu hồi công nợ.

c) Giải pháp giảm chi phí:

- Đối với chi phí sản xuất: Các chi phí sản xuất của bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung. Kiểm soát chặt chẽ chất lượng, số lượng và chủng loại nguyên vật liệu, vật tư đầu vào nhằm đảm bảo chỉ những nguyên vật liệu, vật tư phù hợp với những quy định yêu cầu về tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm mới được đưa vào sử dụng. Các biện pháp thực hiện giúp đảm bảo được chất lượng và tiết kiệm chi phí nguyên vật liệu là:

+ Áp dụng quy trình lựa chọn các đơn vị cung cấp vật tư đầu vào, đặc biệt đối với các vật tư chính dùng trực tiếp cho sản xuất như: sắt thép, xi măng, cát, đá...

+ Xây dựng quy trình mua vật tư: Với lượng nguyên liệu đầu vào rất lớn, nếu chất lượng đầu vào không đảm bảo sẽ ảnh hưởng tới chất lượng và sản lượng sản phẩm đầu ra. Thêm vào đó yếu tố giá vật tư cũng là nguyên nhân khiến giá thành tăng cao. Vì vậy việc cấp thiết công ty phải xây dựng được quy trình mua hàng hóa vật tư, nhằm quản lý được chất lượng các nhà cung cấp về giá cả từng chủng loại vật tư. Đồng thời luôn tìm được các nhà cung cấp có nguồn vật tư chất lượng và giá cả cạnh tranh. Phải có các tiêu chuẩn và quy định, quy trình giúp kiểm tra chất lượng hàng nhập kho.

+ Xây dựng hồ sơ mua vật tư: Báo giá; hợp đồng; biên bản kiểm tra chất lượng hàng nhập; đơn đặt hàng; bảng kế hoạch nhu cầu sử dụng vật tư theo hợp đồng; Sổ theo dõi đơn vị cung ứng.

+ Xây dựng, ban hành định mức sản xuất, định mức chi phí phù hợp nhất với các đặc điểm của mỗi loại nguyên vật liệu đầu vào. Việc phân tích các biến động theo các chi phí nói trên phải được tiến hành thường xuyên, liên tục, giúp tìm ra những điều chưa phù hợp kịp thời, phân tích nguyên nhân và đưa ra các đề xuất cùng như các giải pháp giúp điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu quả chi phí sản xuất.

- Đối với chi phí quản lý: Chi phí quản lý là những khoản chi phí phát sinh ở bộ phận quản lý doanh nghiệp hay còn gọi là chi phí gián tiếp. Công ty có cơ cấu bộ máy tổ chức khá đơn giản nên chi phí phát sinh ở bộ phận này không nhiều. Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả kinh doanh, cần phải quản lý chặt chẽ các khoản chi phí của doanh nghiệp và chi phí quản lý cũng là một trong những chi phí cần quản lý chặt chẽ. Với các khoản mục phí có tính chất tiêu hao như: Văn phòng phẩm, điện thoại, fax,... cần phải nâng cao nhận thức, ý thức nhân viên trong các phòng ban để sử dụng tiết kiệm, tuyệt đối không sử dụng vào mục đích cá nhân.

- Đối với chi phí lãi vay: Hiện tại, công ty có các khoản vay chủ yếu là của Ngân hàng Agribank chi nhánh Duy Tiên, Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Hà Nam, Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Hà Nam. Trong thời gian tới khi quy mô công ty mở rộng hơn nữa sẽ cần thêm các nguồn vốn để phục vụ sản xuất kinh doanh. Do đó, chi phí lãi vay phải trả tương đối cao. Công ty cần chủ động tìm thêm các nguồn vay mới có lãi suất ưu đãi hơn nhằm tối ưu chi phí lãi vay phải trả và không phụ thuộc vào một nguồn.

3.2.1.3. Nâng cao trình độ kỹ thuật, nghiệp vụ cho nhân sự

Con người là yếu tố chủ chốt, quyết định thành công trong mọi hoạt động. Muốn nâng cao hiệu quả hoạt động, không thể không quan tâm tới yếu tố con người trong Công ty, mà giải pháp hiệu quả có ý nghĩa lâu dài là nâng cao trình độ nguồn nhân lực.

Nâng cao trình độ nguồn nhân lực ở đây không chỉ có tăng cường công tác đào tạo, chuyên sâu, đa dạng hoá các phương pháp đào tạo dạy nghề, đa dạng hoá các lĩnh vực đào tạo nhằm nâng cao chất lượng đào tạo ban đầu cho người lao động; mà còn có ý nghĩa là Công ty luôn luôn phải chú trọng vào việc đào tạo lại, nâng cao tay nghề cho người lao động. Điều đó có thể thực hiện bằng cách Công ty thường xuyên mở các lớp đào tạo chuyên sâu, nâng cao trình độ chuyên môn cho người lao động, nhằm đảm bảo cho người lao động cập nhật được những kiến thức mới, những tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến trên thế giới. Có như vậy, chất lượng các công trình do Công ty thực hiện sẽ luôn luôn được cải tiến, tăng sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường, thị phần sẽ được bảo đảm.

Bên cạnh đó, Công ty có thể định kì cử họ đi học các lớp bồi dưỡng, đào tạo chuyên sâu về chuyên môn, nghiệp vụ do các cơ quan nhà nước, các hiệp hội ngành nghề tổ chức để nâng cao tay nghề, kinh nghiệm cũng như chất lượng đào tạo.

Nâng cao trình độ nguồn nhân lực cũng không chỉ dừng lại ở việc nâng cao trình độ tay nghề cho công nhân, mà còn có ý nghĩa nâng cao trình độ của cả các cán

bộ quản lý. Để từ đó, công tác quản lý của Công ty sẽ diễn ra có hiệu quả hơn, chuyên trách hơn đối với từng bộ phận. Chức năng quản lý được nâng cao thì chức năng hoạt động cũng được cải thiện. Các cán bộ quản lý cũng phải thường xuyên được đào tạo lại, nâng cấp về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Đồng thời Công ty cần có kế hoạch ứng dụng những phần mềm quản lý, công nghệ quản lý mới, tiên tiến để có thể nâng cao được hiệu quả tổ chức quản lý trong Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng cần tuyển dụng thêm lao động có trình độ cao vào các vị trí còn yếu kém trong Công ty.

Công tác tài chính kế toán là hoạt động chuyên trách của phòng Tài chính- Kế toán, có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng quản lý tài sản của Công ty. Yếu tố con người trong hoạt động tài chính, kế toán luôn là yếu tố then chốt. Để công tác này được thực hiện tốt hơn nữa, công ty cần thực hiện một vài điểm sau:

- Một là, Công ty cần tổ chức phối hợp giữa các phòng ban một cách nhịp nhàng hơn như:

+ Phối hợp giữa phòng Kinh doanh với phòng Tài chính kế toán trong khâu cung cấp nguyên vật liệu, yếu tố đầu vào và tiêu thụ sản phẩm.

+ Phòng Tổ chức và phòng Tài chính kế toán trong việc tính lương cũng như các khoản phụ cấp cho người lao động,...

- Hai là, Công ty cần mở các lớp đào tạo lại, nâng cao trình độ, nghiệp vụ kế toán, tài chính cho các cán bộ kế toán, cán bộ tài chính.

Công ty đã mua sắm và đưa vào sử dụng phần mềm kế toán mới, với nhiều tính năng, tiện ích và ưu điểm vượt trội. Nhưng cho đến nay, do trình độ còn hạn chế nên phòng Tài chính kế toán của Công ty mới chỉ chính thức sử dụng hoàn chỉnh và thường xuyên một phần của chương trình phần mềm đó. Như vậy, biện pháp cấp thiết hiện nay là nâng cao trình độ cho các cán bộ kế toán, cập nhật được cách sử dụng và khai thác hết được tính năng ưu việt của phần mềm trên.

- Ba là, xây dựng một đội ngũ cán bộ tài chính chuyên trách. Hiện nay, chức năng tài chính của phòng tài chính kế toán chưa được thể hiện rõ rệt, chủ yếu mới thực hiện được chức năng hạch toán kế toán. Như vậy, việc cần thiết và khá quan trọng là phải thiết lập một bộ phận tài chính riêng biệt, chuyên trách về vấn đề quản lý tài chính cho công ty. Nhiệm vụ của bộ phận này chủ yếu sẽ là: xây dựng các kế hoạch tài chính dài hạn, nắm bắt và xử lý các vấn đề tài chính ngắn hạn, báo cáo và chịu trách nhiệm trước ban Giám đốc về tình hình tài chính của công ty.

Thực hiện được những biện pháp trên, Công ty sẽ có được số liệu kế toán hoàn chỉnh, chi tiết và sát với thực tế hơn, tránh được việc chậm các báo cáo tài chính.

3.2.1.4. Xây dựng cơ chế khen thưởng, khuyến khích hợp lý đối với người lao động

Cơ chế khen thưởng trong mọi doanh nghiệp luôn là cơ chế khuyến khích đối với người lao động, khích lệ người lao động ổn định công việc và hăng hái làm việc, yên tâm đóng góp sức mình cho sự phát triển của doanh nghiệp. Có thể nói đó là cơ chế tạo động lực, tạo niềm tin trong công việc cho người lao động.

Do vậy, Công ty cần tăng cường và hoàn thiện cơ chế khen thưởng theo hướng khuyến khích mọi người thi đua sản xuất, hoàn thành tốt các nhiệm vụ và chỉ tiêu được giao, đồng thời có cơ chế thưởng phù hợp đối với những sáng kiến tốt, giúp tăng hiệu quả hoạt động của Công ty. Chẳng hạn lập ra các phong trào thi đua sản xuất giỏi, giải thưởng sáng tạo thiết kế sản phẩm của Công ty... Nhưng khi thực hiện chính sách này còn cần phải đảm bảo sự công bằng, không có sự ưu tiên, phân biệt. Nếu không sẽ dẫn đến mất hiệu quả của chính sách.

3.2.2. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn

3.2.2.1. Nâng cao hiệu quả công tác quản lý TSCĐ, phân cấp TSCĐ

TSCĐ luôn đóng vai trò quan trọng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mọi công ty, đặc biệt trong doanh nghiệp sản xuất, vai trò đó thể hiện qua tỷ trọng TSCĐ trong tổng giá trị tài sản. Tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội TSCĐ luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản dài hạn, quyết định năng lực sản xuất của công ty. Do đó, việc xây dựng các biện pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý TSCĐ góp phần quan trọng để nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

Công tác quản lý TSCĐ bao gồm việc thiết lập thẻ tài sản, lựa chọn phương pháp khấu hao hợp lý, chế độ bảo dưỡng, kiểm kê tài sản, công tác quản lý người sử dụng tài sản và một số công việc khác. Để đảm bảo về mặt số lượng TSCĐ, khi mua về phòng kế toán cần xây dựng thẻ tài sản cho máy móc, thiết bị đó. Thẻ tài sản cần ghi đầy đủ nội dung như ngày mua, giá trị, xuất xứ, công suất, bộ phận sử dụng tài sản... để thuận lợi cho việc theo dõi, kiểm tra. Công tác tiếp theo là lựa chọn phương pháp khấu hao tài sản, phương pháp khấu hao phải phù hợp với điều kiện của công ty, đảm bảo đúng chế độ, chính sách do nhà nước quy định. Phương pháp khấu hao hợp lý đảm bảo khi năng lực sản xuất của máy móc giảm mạnh thì giá trị khấu hao vừa hết, không để tình trạng giá trị khấu hao chưa đủ, máy móc đã không còn khả năng sản

xuất. Phương pháp khấu hao phải tính đến hao mòn vô hình do sự lỗi thời của tài sản, từ đó tận dụng tối đa thời gian sử dụng hiệu quả của tài sản, giảm thiểu hao mòn vô hình. Công ty có thể thực hiện phương pháp khấu hao nhanh nếu cần để hạn chế hao mòn vô hình. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng tài sản, công ty cần xây dựng chế độ bảo dưỡng, kiểm kê định kỳ. Định kỳ 6 tháng, cán bộ tài chính cần kết hợp với nhân viên phòng ban đi kiểm kê tài sản để đánh giá tình trạng tài sản, các tài sản sử dụng không còn hiệu quả thì đưa vào danh mục thanh lý. Để đạt được mục tiêu nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản công ty cần giáo dục ý thức, trách nhiệm của người sử dụng, có ý thức tự bảo quản công cụ lao động của mình.

Thực hiện tốt công tác quản lý TSCĐ sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc đổi mới tài sản, nâng cao năng lực sản xuất của máy móc, thiết bị, giảm thiểu được chi phí, thiệt hại về mặt kinh tế do máy móc gây ra.

3.2.2.2. Đổi mới và nâng cấp TSCĐ

Trong hoạt động quản lý TSCĐ của doanh nghiệp, đổi mới và nâng cấp tài sản là một trong những vấn đề đáng quan tâm hàng đầu. Do vậy, Công ty muốn đạt được hiệu quả sử dụng tài sản thì cần có các giải pháp tăng cường đổi mới và nâng cấp TSCĐ.

Đổi mới và nâng cấp không chỉ gồm hoạt động mua sắm, đầu tư mới TSCĐ định kì, như mua sắm máy móc, thiết bị, công cụ dùng cho sản xuất, đổi mới dây chuyền công nghệ... mà còn bao gồm cả hoạt động sửa chữa, nâng cấp, bảo trì, bảo dưỡng TSCĐ. Quá trình này nhằm đảm bảo cho TSCĐ luôn được vận hành tốt và càng tốt hơn nữa, nhằm khai thác hết công suất thiết kế và nâng cao hiệu suất công tác của máy móc, thiết bị. Nếu như việc đầu tư mới, mua sắm mới chỉ nhằm mục tiêu đổi mới, hiện đại hoá TSCĐ, bổ sung các tài sản đã hết khấu hao, cần thanh lý.

Ngoài ra, đổi mới, nâng cấp TSCĐ còn đề cập đến việc phải xử lý dứt điểm những tài sản không cần dùng, hư hỏng chờ thanh lý bằng cách nhượng bán, thanh lý hoặc sửa chữa để đưa vào vận hành; nhằm thu hồi vốn cố định chưa sử dụng vào luân chuyển, bổ sung thêm vốn cho sản xuất kinh doanh hoặc tái đầu tư TSCĐ. Có như vậy thì chất lượng TSCĐ của Công ty sẽ được nâng cao, không còn những tài sản kém chất lượng, không đạt hiệu quả, nhàn rỗi, từ đó tiết kiệm được vốn. Muốn thực hiện được giải pháp trên, trước hết Công ty cần có biện pháp kiểm kê, phân loại tài sản định kì hàng tháng, quý, năm.

Mặt khác, khi có nhu cầu về đổi mới TSCĐ thì công ty cần phải tìm hiểu kỹ về tài sản đó, về giá trị, về công nghệ, về sự phù hợp với điều kiện làm việc tại công ty. Tài sản mua mới phải đáp ứng được yêu cầu ngày càng khắt khe của công việc xây

dựng trong thời đại mới, thời đại số hóa.

Việc đổi mới và nâng cấp TSCĐ cần được tiến hành định kỳ ở Công ty. Xen kẽ hoạt động này sẽ là quá trình quản lý và sử dụng TSCĐ, quá trình này đòi hỏi cần có hiệu quả. Muốn vậy, Công ty cần bố trí trang thiết bị hợp lý, nhằm khai thác tối đa công suất máy móc, thiết bị nhằm đạt năng suất cao trong sản xuất. Bên cạnh đó, Công ty phải có kế hoạch quản lý chặt chẽ về mặt hiện vật, không để mất mát hoặc hư hỏng TSCĐ trước thời hạn khấu hao. Hàng năm phải lập kế hoạch khấu hao theo tỷ lệ do Nhà nước qui định và điều chỉnh kịp thời giá trị TSCĐ khi có trượt giá để tính đúng, tính đủ khấu hao vào giá thành sản phẩm, nhằm bảo toàn vốn cố định.

3.2.3. Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng TSNH

3.2.3.1. Xây dựng kế hoạch ngân quỹ hiệu quả

Để đảm bảo được khả năng thanh toán, khả năng sinh lời của Công ty, hoạt động quản lý tiền hay còn gọi là quản lý ngân quỹ luôn được các nhà quản lý Công ty chú trọng. Trước tình hình tỷ trọng tiền trên tổng tài sản còn chiếm khá cao, Công ty cần đưa ra được hướng giải quyết hợp lý, một trong những giải pháp cần thiết nhất là phải xây dựng được kế hoạch ngân quỹ hiệu quả.

Muốn vậy, Công ty phải đảm bảo xây dựng được kế hoạch ngân quỹ thoả mãn những nguyên tắc sau:

Thứ nhất, là đảm bảo được khả năng thanh toán nhanh chóng, kịp thời, tiết kiệm được chi phí. Kế hoạch được xây dựng phải đảm bảo được tính chủ động của Công ty trong mọi hoạt động thanh toán, không để xảy ra rủi ro gây mất uy tín của Công ty trước khách hàng hoặc Công ty phải tìm kiếm nguồn tài trợ cho hoạt động thanh toán trong thời gian rất ngắn.

Thứ hai, là dự trữ tiền ở mức tối thiểu cần thiết, dựa trên cơ sở tối thiểu hoá lượng tiền nhàn rỗi, tiền tồn đọng. Tiền để không nhàn rỗi, không sinh lời có thể coi là lãng phí nguồn lực, dù gửi ở Ngân hàng thì suất sinh lời vẫn kém và chịu nhiều rủi ro như biến động lãi suất thị trường. Giảm lượng tiền tồn đọng nghĩa là đẩy nhanh tốc độ quay vòng tiền, sẽ khiến cho hiệu quả sử dụng vốn tăng, hiệu quả sử dụng tài sản theo đó cũng tăng lên.

Thứ ba, là đảm bảo được tính chính xác, không được sai sót, như thiếu các khoản thu, chi... Để xây dựng được một kế hoạch ngân quỹ chính xác cần dựa trên sự nghiên cứu trên tầm vĩ mô, xem xét các khoản phải thu, phải trả của Công ty trong kì trước, để có thể dự báo cho kì tiếp theo.

Thứ tư, là kế hoạch ngân quỹ được xây dựng phải hạn chế được rủi ro. Nhà quản lý phải quan tâm đến những rủi ro có thể xảy ra trong hoạt động thanh toán, hoạt động kinh doanh... để có mức dự phòng phù hợp.

Nội dung của kế hoạch ngân quỹ bao gồm phần thu, phần chi và phần cân đối thu chi. Trong đó, hai nội dung đầu là quan trọng nhất. Để xây dựng được kế hoạch ngân quỹ hiệu quả, ngoài đạt được những yêu cầu kể trên, Công ty còn cần phải phân công chuyên trách, hướng dẫn cụ thể, chi tiết tới từng bộ phận, từng đơn vị. Mặt khác, việc xây dựng và thực hiện tốt các kế hoạch có liên quan trực tiếp, như kế hoạch tiêu thụ sản phẩm, kế hoạch nhập nguyên nhiên vật liệu... cũng là giải pháp hết sức quan trọng để Công ty xây dựng và thực hiện tốt kế hoạch ngân quỹ.

3.2.3.2. Tăng cường quản lý chặt chẽ các khoản phải thu

Quản lý tốt thu hồi công nợ và thanh toán cũng là một chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp. Để xảy ra tình trạng ứ đọng vốn trong lưu thông sẽ gây nhiều thiệt hại cho doanh nghiệp, đây đang là vấn đề được quan tâm hiện nay.

- Đối với các khách hàng hiện nay, cần đẩy nhanh công tác thu hồi các khoản phải thu, đây là hoạt động đem lại giá trị lớn, có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả, tốc độ luân chuyển vốn. Việc thu hồi vốn tốt sẽ giảm được hiện tượng bị chiếm dụng, thất thoát vốn của công ty. Do đó cần theo dõi sát sao tình hình công nợ khách hàng và có các biện pháp thu hồi công nợ để đảm bảo quá trình sản xuất kinh doanh được diễn ra liên tục.

- Ngoài ra, cần theo dõi và quản lý tốt việc thanh toán đối với các hợp đồng xây dựng mà công ty là nhà thầu thi công, triển khai ngay các đợt thanh, quyết toán với chủ đầu tư khi có đủ điều kiện. Bộ phận tài chính – kế toán theo liên tục đốc thúc các đơn vị liên quan trong quá trình thanh, quyết toán các dự án xây dựng; báo cáo thường xuyên đến Ban giám đốc về các khoản phải thu từ các hợp đồng thi công xây dựng cũng như các trường hợp gặp khó khăn, vướng mắc trong thanh toán, kể cả trường hợp bị chủ đầu tư gây khó dễ.

- Đối với các khoản trả trước cho người bán, công ty cần có chế độ theo dõi cụ thể, giám sát chặt chẽ mọi mặt đối với hàng hóa, vật tư, thiết bị đầu vào mà các đối tác cung cấp nhằm mục tiêu đảm bảo chất lượng, số lượng, thời gian hoàn thành theo các hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết để tránh vốn của công ty bị chiếm dụng lâu, gây ứ đọng vốn.

- Áp dụng các mô hình tính NPV của luồng tiền nhằm phân tích đánh giá các khoản tín dụng thương mại được đề nghị để quyết định có nên cấp hay không.

- Để hạn chế tối đa các khoản nợ, công ty cần có những chính sách giá hợp lý theo từng giai đoạn để khuyến khích khách hàng thanh toán như: chiết khấu, khuyến mãi, hỗ trợ lãi suất,...

- Bên cạnh đó, việc quản lý thực hiện hợp đồng phải được thực hiện tốt, đảm bảo các hợp đồng của công ty được thực hiện chất lượng, đúng và vượt tiến độ, qua đó tăng thêm uy tín của công ty cũng như đáp ứng tốt nhất các điều kiện trong thanh toán của công ty với các chủ đầu tư.

3.2.3.3. *Quản lý chặt chẽ hàng tồn kho*

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của công ty được diễn ra liên tục, việc dự trữ nguyên vật liệu để phục vụ công tác thi công xây dựng là hết sức cần thiết. Hiện tại, công ty chưa áp dụng một mô hình hay phương pháp quản lý việc cung cấp hay dự trữ nguyên vật liệu cụ thể nào mà chỉ quản lý theo kinh nghiệm, việc đặt hàng khối lượng như thế nào, lượng dự trữ trong kho bao nhiêu chưa được quản lý một cách khoa học và bài bản. Vì vậy, công ty cần nghiên cứu, lựa chọn phương pháp quản lý nguyên vật liệu một cách phù hợp.

- Xây dựng định mức tiêu hao nguyên vật liệu: Công ty cần xây dựng định mức tiêu hao từng nguyên vật liệu căn cứ vào các số liệu của những năm trước mà bộ phận kỹ thuật, vật tư đã thực hiện ghi chép. Định mức tiêu hao nguyên vật liệu cần được thường xuyên kiểm tra, điều chỉnh phù hợp với thực tế đảm bảo vừa tiết kiệm mà vẫn cung cấp cho khách hàng sản phẩm và dịch vụ.

- Xác định mức tồn kho nguyên vật liệu: Đây là việc xác định mức tồn kho tối đa và tối thiểu để đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra liên tục và không gây tồn đọng vốn cho công ty. Công ty cần xác định rõ danh mục các loại nguyên vật liệu cần dự trữ, nhu cầu số lượng, thời gian cung cấp căn cứ vào triển khai dự án mới. Đối với việc sửa chữa, nâng cấp định kỳ bộ phận kế hoạch cần xây dựng định mức dựa trên thời hạn và số lượng đường ống cần duy tu bảo dưỡng. Đối với dự án mới cần phải xây dựng kế hoạch chi tiết căn cứ vào bản vẽ kỹ thuật.

- Áp dụng mô hình đặt hàng hiệu quả EOQ trong quản lý dự trữ để xác định lượng dự trữ an toàn và thời điểm đặt hàng hợp lý cho doanh nghiệp.

- Công tác mua sắm nguyên vật liệu: Trên cơ sở kế hoạch nhu cầu nguyên vật liệu, phòng vật tư sẽ nghiên cứu, lựa chọn cung cấp, đàm phán, ký kết hợp đồng, quản lý việc cung cấp và kiểm tra chất lượng. Yêu cầu trong quá trình mua sắm nguyên vật liệu này là phải tăng cường quản lý nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các hiện tượng tiêu cực. Với nguồn cung ứng ngày càng đa dạng, công ty cần luôn cập nhật thông tin

về thị trường để lựa chọn được nguồn cung cấp với chi phí thấp, chất lượng cao đảm bảo hiệu quả sử dụng tài sản của công ty.

- Kiểm kê, phân loại nguyên vật liệu: Để nâng cao hiệu quả công việc trong quản lý nguyên vật liệu, hoạt động kiểm kê, phân loại nguyên vật liệu là hết sức cần thiết. Công ty cần quan tâm hơn trong hoạt động này đồng thời theo dõi tình hình nguyên vật liệu tồn kho không sử dụng, nguyên vật liệu kém chất lượng, từ đó đưa ra quyết định xử lý vật tư một cách phù hợp nhằm thu hồi vốn và tăng hiệu quả sử dụng tài sản.

- Đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, lượng hàng tồn kho lớn nhất chính là các dự án đô thị, nhà ở do công ty làm chủ đầu tư. Việc quản lý bán hàng tốt chính là biện pháp để công ty thu hồi lượng vốn lớn đã đầu tư cho các dự án bất động sản này. Các chính sách với khách hàng, chính sách với các sàn giao dịch bất động sản phải được xây dựng và điều chỉnh phù hợp với từng thời điểm để đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế ngoài thị trường.

3.3. Các kiến nghị, đề xuất

3.3.1. Kiến nghị với Nhà nước

Để có thể đạt được mục tiêu nâng cao hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả sử dụng tài sản nói riêng thì bên cạnh nỗ lực của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội trong việc tổ chức thực hiện các giải pháp trên còn rất cần sự hỗ trợ thông qua những chính sách của Nhà nước.

Để các doanh nghiệp trong nước phát huy được vai trò và năng lực của mình, nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh và tăng trưởng kinh tế, nhà nước cần phải hỗ trợ các doanh nghiệp nói chung và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nói riêng một số nội dung sau:

- Về thể chế:

+ Đề nghị các cơ quan lập pháp hoàn thiện thể chế cho thị trường bất động sản (*đảm bảo nhất quán giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản*).

+ Nhà nước cần có các chính sách nhằm kiềm chế lạm phát, ổn định nền kinh tế như sử dụng chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa nhằm tạo cho các doanh nghiệp có được môi trường kinh doanh tốt, cạnh tranh lành mạnh góp phần quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả kinh doanh cũng như hiệu quả sử dụng tài sản. Lạm phát được kiểm soát, tỷ giá hối đoái được ổn định thì các chi phí đầu vào của công ty như chi phí nguyên vật liệu, chi phí thuê kho bãi, chi phí nhân công, chi phí quản lý, chi phí đầu tư

tài sản cố định... cũng sẽ ổn định theo giúp Công ty đạt được mục tiêu kinh doanh như đã định, giảm chi phí, tăng lợi nhuận. Một chính sách tiền tệ hợp lý còn giúp cho lãi suất tín dụng được ổn định, hợp lý tạo cơ hội cho các doanh nghiệp nói chung và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nói riêng đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và ngày càng phát triển.

- Về việc phát triển thị trường chứng khoán:

+ Thị trường chứng khoán là một bộ phận rất quan trọng của thị trường tài chính. Sự phát triển của thị trường chứng khoán là điều kiện tiên quyết để thị trường tài chính phát triển. Để các doanh nghiệp có thể huy động vốn một cách dễ dàng và hiệu quả bằng cách phát hành cổ phiếu, trái phiếu chắc chắn phải có nền tảng hỗ trợ là một thị trường chứng khoán phát triển. Trong đó, tính thanh khoản của chứng khoán lưu hành trên thị trường là hết sức quan trọng. Nếu như các doanh nghiệp huy động vốn ban đầu trên thị trường sơ cấp thì trên thị trường thứ cấp, nơi các chứng khoán được mua bán lại, sẽ tạo ra tính thanh khoản của chứng khoán. Thị trường thứ cấp sôi động sẽ thúc đẩy sự phát triển của thị trường sơ cấp. Do đó, các doanh nghiệp có thể dễ dàng phát hành cổ phiếu, trái phiếu để huy động vốn.

+ Thực tế trong thời gian qua, thị trường chứng khoán tại Việt Nam đã có sự phát triển nhất định, trở thành tâm điểm chú ý của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Lượng chứng khoán niêm yết, giao dịch tăng mạnh, số lượng các nhà đầu tư cũng như các công ty chứng khoán ngày càng tăng. Tuy nhiên, thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn chưa thực sự trở thành kênh huy động vốn hữu hiệu cho các doanh nghiệp bởi thị trường này còn tiềm ẩn nhiều rủi ro như rủi ro thanh khoản, rủi ro thị trường, rủi ro kinh doanh và rủi ro kinh tế. Các công ty chứng khoán chưa đóng vai trò nhà tạo lập thị trường quan trọng trên thị trường, các nhà đầu tư phần lớn là cá nhân nhìn chung chưa có tính chuyên nghiệp, hành vi đầu tư thường mang tính ngắn hạn, gây biến động mạnh về giá và làm giảm độ tin cậy đối với thị trường, nhất là trong bối cảnh mức độ công khai, minh bạch của thị trường chưa cao như hiện nay.

+ Ngoài ra, thị trường chứng khoán ở Việt Nam mới chủ yếu phát triển thị trường cổ phiếu, thị trường trái phiếu chưa phát triển. Hiện nay còn thiếu nhiều điều kiện nền tảng để phát triển thị trường trái phiếu công ty. Hệ thống tư pháp, các chuẩn mực về công bố thông tin kế toán, hệ thống thanh toán... cần được cải thiện nhiều.

+ Do đó, để bình ổn và phát triển thị trường chứng khoán thực sự trở thành kênh huy động vốn hữu hiệu cho các doanh nghiệp. Nhà nước cần có các biện pháp nhằm tăng cường minh bạch hoá thông tin, hoàn thiện vấn đề quản trị điều hành, hoàn

thiện hệ thống luật pháp, cải thiện điều kiện giao dịch, tránh các biện pháp giao dịch hành chính. Từ đó, các doanh nghiệp có thể tăng cường vốn để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động của mình.

- Hiện nay, Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023. Trong đó, các nội dung về quy hoạch xây dựng, quy hoạch bất động sản đã được xây dựng và định hướng cụ thể. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam sớm triển khai các kế hoạch thực hiện quy hoạch tỉnh giúp các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản như Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội có định hướng phát triển phù hợp trong thời gian tới.

3.3.2. Kiến nghị với các tổ chức tín dụng

Trong giai đoạn hiện nay, để mở rộng và phát triển sản xuất kinh doanh ngoài vốn tự có công ty cần huy động nguồn vốn từ bên ngoài, đặc biệt là vốn từ ngân hàng, tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, lãi suất cho vay cao, thủ tục cho vay rườm rà gây không ít khó khăn cho doanh nghiệp. Để đạt được mục tiêu phát triển sản xuất, tăng khả năng cạnh tranh đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản thì ngân hàng và các tổ chức tín dụng có thể áp dụng một số biện pháp sau tạo thuận lợi cho doanh nghiệp:

- Ngân hàng Nhà nước cần có các quy định chặt chẽ về mức lãi suất trần huy động, lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng nhằm giảm áp lực cho doanh nghiệp.

- Bổ sung vốn điều lệ, ưu tiên nguồn tái cấp vốn, lãi suất áp dụng cho các doanh nghiệp cấp nước nhằm đảm bảo mục tiêu xã hội hóa nước sạch các địa bàn trên cả nước.

- Ngành Ngân hàng cần có cơ chế cho vay đặc thù phù hợp với đối tượng khách hàng hoạt động trong lĩnh vực cấp nước để tạo điều kiện cho các hộ dân và hộ sản xuất được sử dụng nước sạch một cách thuận lợi, hiệu quả.

- Để vay được vốn tại các tổ chức tín dụng công ty phải tiếp cận rất khó khăn từ nguồn vốn đến thủ tục, các yếu tố về thế chấp, đặc biệt công tác thẩm định tín dụng còn rất chặt chẽ và mất nhiều thời gian .. vv do vậy các ngân hàng cần tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình giải quyết thủ tục, hồ sơ cho vay để công ty có thể chủ động nắm bắt cơ hội, nâng cao khả năng sản xuất kinh doanh cũng như nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

- Trong giai đoạn kinh tế hội nhập, cần có sự liên kết chặt chẽ giữa doanh nghiệp với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để tăng khả năng cạnh tranh. Khi có sự ủng hộ của Nhà nước, ngân hàng và các tổ chức tín dụng, công ty sẽ có điều kiện thuận lợi để thực hiện tốt mục tiêu đề ra, nâng cao vị thế trên thị trường.

KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được của đề án

Đề án "Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội" đã hoàn thành với những nội dung sau:

- Hệ thống hóa những vấn đề lý luận về doanh nghiệp và hiệu quả sử dụng tài sản tại doanh nghiệp.

- Đánh giá thực trạng hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội; làm nổi bật những kết quả đạt được và tồn tại hạn chế cần được khắc phục.

- Đề xuất một số giải pháp phù hợp với các điều kiện cụ thể tại địa phương nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội:

+ Các giải pháp chung:

- Bổ sung, điều chỉnh quy định, chính sách quản lý tài sản;
- Giải pháp tăng doanh thu, giảm chi phí, tăng lợi nhuận;
- Nâng cao trình độ kỹ thuật, nghiệp vụ cho nhân sự;
- Xây dựng cơ chế khen thưởng, khuyến khích hợp lý đối với người lao động;

+ Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn.

- Nâng cao hiệu quả công tác quản lý TSCĐ, phân cấp TSCĐ;
- Đổi mới và nâng cấp TSCĐ.

+ Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng TSNH.

- Xây dựng kế hoạch ngân quỹ hiệu quả;
- Tăng cường quản lý chặt chẽ các khoản phải thu;
- Quản lý chặt chẽ hàng tồn kho.

2. Những tồn tại và hướng phát triển của đề án

Việc phân tích thực trạng và tìm ra các giải pháp để nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản của một doanh nghiệp như Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội là một việc khó khăn, phức tạp. Mặc dù tác giả đã rất cố gắng, nhưng do trình độ và thời gian có hạn, nên việc nghiên cứu có thể chưa thật thấu đáo, chưa xem xét

hết các khía cạnh của vấn đề và các giải pháp đưa ra có thể chưa thật đầy đủ, toàn diện, nhưng tác giả tin tưởng rằng nếu được áp dụng, chúng sẽ góp phần nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng tài sản của một doanh nghiệp như Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội và có thể làm tài liệu tham khảo cho các doanh nghiệp khác cùng ngành. Tác giả rất mong nhận được sự góp ý của các thầy cô giáo, của bạn đọc để đề án được hoàn thiện hơn.

Xin trân trọng cảm ơn!

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2005), *Hệ thống các văn bản hướng dẫn thực hiện 22 chuẩn mực kế toán*, Nxb Tài chính, Hà Nội
2. Bộ Tài chính, *Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015*
3. Bộ Tài chính, *Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013*
4. Giáp Lê Mai Trang (2018), *Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Công ty TNHH MTV Lũng Lô 3*, Luận văn Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng
5. Lê Thị Tươi (2018), *Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản tại Công ty TNHH Sản xuất và dịch vụ Toàn Cầu*, Luận văn Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng
6. Ngô Diệu Linh – Công ty chứng khoán Guotai Junan Việt Nam (2024), *Báo cáo cập nhật ngành Xây dựng và Vật liệu xây dựng – Triển vọng 2024*
7. Nguyễn Thị Hương (2019), *Hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty cổ phần kinh doanh vật tư xây dựng*, Luận văn Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng
8. Quốc hội (2020), *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020*
9. Quốc hội (2015), *Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015*
10. PGS. TS. Vũ Duy Hào, Ths. Trần Minh Tuấn (2021), *Tài chính doanh nghiệp*, NXB Đại học Kinh tế quốc dân
11. PGS.TS.Vũ Huy Hào, PGS.TS.Đàm Văn Huệ (2009), *Quản trị tài chính doanh nghiệp*, NXB Giao thông vận tải
12. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, *Báo cáo tài chính năm 2021, 2022, 2023*
13. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội, *Báo cáo thường niên năm 2021, 2022, 2023*

**PHỤ LỤC I: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2021**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MÃ SỐ B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	122.477.632.406	161.566.894.093
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	122.477.632.406	161.566.894.093
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	108.466.080.826	111.432.328.729
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.011.551.580	50.134.565.364
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	65.940.285	1.727.130.603
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.262.690.289	1.998.939.810
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		79.022.651	237.808.202
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	9.732.810.543	8.749.207.265
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.081.991.033	41.113.548.892
11. Thu nhập khác	31		13.714.856	1.089.435.000
12. Chi phí khác	32		139.586.197	80.091.580
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	(125.871.341)	1.009.343.420
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.956.119.692	42.122.892.312
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	571.507.882	6.102.159.566
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.384.611.810	36.020.732.746
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	85	1.281
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	80	VI.9	62	1.281



Nguyễn Hồng Thái
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 02 năm 2022

Tạ Ngọc Nhật
Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Long
Người lập biểu

**PHỤ LỤC II: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2022**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B02-DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	108.276.033.433	122.477.632.406
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		108.276.033.433	122.477.632.406
Giá vốn hàng bán	11	20	90.777.174.814	108.466.080.826
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.498.858.619	14.011.551.580
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	40.542.290	65.940.285
Chi phí tài chính	22	22	2.296.343.700	1.262.690.289
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.566.503.956</i>	<i>79.022.651</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	12.794.719.301	9.732.810.543
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.448.337.908	3.081.991.033
Thu nhập khác	31	24	45.652.096	13.714.856
Chi phí khác	32	25	76.622.699	139.586.197
Lợi nhuận khác	40		(30.970.603)	(125.871.341)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.417.367.305	2.956.119.692
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	544.963.145	571.507.882
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.872.404.160	2.384.611.810
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	50	85
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	28	50	62

Hà Nam, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

**PHỤ LỤC III: BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI NĂM 2023**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	73.133.546.015	108.276.033.433
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.133.546.015	108.276.033.433
Giá vốn hàng bán	11	19	50.076.313.521	90.777.174.814
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.057.232.494	17.498.858.619
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.416.003	40.542.290
Chi phí tài chính	22	21	2.650.075.988	2.296.343.700
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.233.638.849</i>	<i>1.566.503.956</i>
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	13.644.573.710	12.794.719.301
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.769.998.799	2.448.337.908
Thu nhập khác	31	23	1.082.769.343	45.652.096
Chi phí khác	32	24	193.393.651	76.622.699
Lợi nhuận khác	40		889.375.692	(30.970.603)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.659.374.491	2.417.367.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	1.766.328.868	544.963.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.893.045.623	1.872.404.160
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	140	50
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		140	50

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đắc Long

**PHỤ LỤC IV: CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
NAM HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2023**

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH/ FINANCIAL RATIOS			
Chỉ tiêu/ Indicators	Năm/Year 2021	Năm/Year 2022	Năm/Year 2023
1/ Tổng tài sản/Total assets	506.145.670.850	697.084.867.466	684.684.086.112
TSNH/Current- assets	100.089.146.602	227.869.350.472	179.357.861.478
TSDH/Non – Current assets	406.056.524.248	469.215.516.994	505.326.224.634
2/ Tổng nguồn vốn/Total Liabilities	506.185.670.850	697.084.867.466	684.684.086.112
3/ Nợ phải trả/Liabilities	221.727.560.143	269.968.536.599	251.674.709.622
Nợ ngắn hạn/ Short-term liabilities	162.888.857.443	208.893.255.675	192.680.903.498
Nợ dài hạn/ Long-term liabilities	58.838.702.700	61.075.280.924	58.993.806.124
4/ Vốn chủ sở hữu/Equity	284.458.110.707	427.116.330.867	433.009.376.490
5/ Doanh thu thuần/Revenue	122.477.632.406	108.276.033.433	73.133.546.015
6/ Lợi nhuận sau thuế/Profit after tax	2.384.611.810	1.872.404.160	5.893.045.623
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần (ROS)	1,95%	1,73%	8,06%
7/ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA)	0,47%	0,31%	0,85%
8/ Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên NVCSH (ROE)	0,84%	0,53%	1,37%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	11,44%	16,16%	31,53%

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH/ FINANCIAL RATIOS			
Chỉ tiêu/ Indicators	Năm/Year 2021	Năm/Year 2022	Năm/Year 2023
Cơ cấu tài sản/Asset Structure			
TSDH/Tổng TS (Non-current asset/Total asset)	80,23%	67,31%	73,80%
TSNH/Tổng TS (Current asset/Total asset)	19,77%	32,69%	26,20%
Nguồn vốn chủ sở hữu/TSDH (Equity/Long term asset)	70,05%	91,03%	85,69%
Cơ cấu nguồn vốn/ Capital Structure			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn (Liabilities/Total Capital)	43,80%	38,73%	36,76%
Nợ ngắn hạn/Tổng nguồn vốn (Short term liabilities/Total Capital)	32,18%	29,97%	28,14%
Nợ dài hạn/Tổng nguồn vốn (Long term liabilities/Total Capital)	11,62%	8,76%	8,62%
Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn (Equity/Total Capital)	56,20%	61,27%	63,24%
Khả năng thanh toán/ Liquidity ratios			
Khả năng thanh toán hiện hành / Current Liquidity ratio	0,61	1,09	0,93

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH/ FINANCIAL RATIOS			
Chỉ tiêu/ Indicators	Năm/Year 2021	Năm/Year 2022	Năm/Year 2023
Khả năng thanh toán nhanh / Quick Liquidity ratio	0,48	0,55	0,44
Khả năng thanh toán tức thời	0,00	0,04	0,04
Vòng quay các khoản phải thu (lần)/Accounts receivable turnover	2,01	1,54	1,13
Số ngày cho 1 vòng quay khoản phải thu/ Receivable turnover period (days)	179	234	320
Vòng quay các khoản phải trả (lần)/ Accounts payables turnover	1,81	3,42	1,03
Số ngày cho 1 vòng quay khoản phải trả/ Payables turnover period (days)	199	105	349
Vòng quay hàng tồn kho (lần)/ Inventory turnover	4,88	1,35	0,49
Số ngày cho 1 vòng quay hàng tồn kho (Days/ Inventory turnover)	74	266	742
Vòng quay vốn lưu động/ Working Capital turnover	1,22	0,66	0,36
Vốn lưu động ròng/ Net working capital	(62.799.710.841)	18.976.094.797	(13.323.042.020)