

TRƯỜNG ĐẠI HỌC ĐẠI NAM
KHOA QUẢN TRỊ KINH DOANH



DỰ ÁN TỐT NGHIỆP

**TÊN DỰ ÁN: PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI
PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
KIẾN HƯNG**

Người hướng dẫn:	Th.S Vũ Thế Việt
Họ và tên sinh viên:	Hoàng Thị Minh Hạnh
Mã sinh viên:	1454010072
Lớp:	Quản trị kinh doanh Tổng hợp 14-02

Hà Nội, tháng 06/2024

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan Dự án tốt nghiệp **Phân tích tài chính và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng** là kết quả nghiên cứu của riêng tôi, được thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của Ths. Vũ Thế Việt, đảm bảo tính trung thực và tuân thủ các quy định về trích dẫn, chú thích tài liệu tham khảo. Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về lời cam đoan này.

XÁC NHẬN CỦA SINH VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên)

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập tại trường và thực tập tốt nghiệp, em luôn nhận được sự quan tâm, chỉ đạo của quý thầy cô trong khoa Quản trị kinh doanh và các thầy cô bộ môn trong Trường, cùng với sự giúp đỡ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng. Em đã tiến hành nghiên cứu và chọn đề tài cho Dự án tốt nghiệp là: **“Phân tích tài chính và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng”**.

Em xin được bày tỏ lòng biết sâu sắc đến Ban giám hiệu trường Đại học Đại Nam, Ban chủ nhiệm khoa Quản trị kinh doanh đã tận tình hướng dẫn giúp đỡ em, để em tự tin bước vào môi trường làm việc sau này. Em cũng xin cảm ơn thầy giáo ThS Vũ Thế Việt - giảng viên khoa Quản trị kinh doanh, trường Đại học Đại Nam đã tận tình hướng dẫn và giúp đỡ em rất nhiều trong việc hoàn thành bài Dự án tốt nghiệp này.

Trong quá trình làm Báo cáo thực tập cũng như quá trình làm Dự án tốt nghiệp khó tránh khỏi sai sót rất mong các thầy, cô góp ý và bỏ qua cho. Đồng thời, bài Dự án tốt nghiệp được thực hiện trong phạm vi thời gian hạn hẹp và hạn chế về mặt kiến thức chuyên môn, do đó Dự án của em không thể tránh khỏi những sai sót nhất định. Em rất mong có được những ý kiến đóng góp của thầy, cô để Dự án tốt nghiệp của em được hoàn thiện hơn.

Em xin chân thành cảm ơn!

Hà Nội, ngày 20 tháng 06 năm 2024

Sinh viên thực hiện

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
NỘI DUNG.....	3
CHƯƠNG 1 MỘT SỐ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP.....	3
1.1 Khái niệm về phân tích tài chính doanh nghiệp	3
1.2 Các phương pháp phân tích tài chính doanh nghiệp	5
1.3 Nội dung phân tích tài chính doanh nghiệp	6
1.3.1 Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh	6
1.3.2 Phân tích cơ cấu tài sản - nguồn vốn	7
1.3.3 Phân tích khả năng hoạt động và quản lý công nợ	8
1.3.4 Phân tích khả năng thanh toán	10
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1	12
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG.....	13
2.1 Tổng quan về thị trường bất động sản	13
2.2 Khái quát về Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	14
2.2.1 Lịch sử hình thành của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.....	14
2.2.2 Cơ cấu tổ chức bộ máy và chức năng của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	15
2.2.3 Tổng quan về lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.....	19
2.2.4 Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.....	21
2.3 Thực trạng tình hình tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	23
2.3.1 Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh	23
2.3.2 <i>Phân tích cơ cấu tài sản - nguồn vốn</i>	28
2.3.3 Phân tích khả năng hoạt động và quản lý công nợ	34
2.3.4 Phân tích khả năng thanh toán	39

2.4 Đánh giá tình hình tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 -2023	41
2.4.1 Những ưu điểm về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	41
2.4.2 Những hạn chế và nguyên nhân của Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023.....	42
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2	44
CHƯƠNG 3 ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG	45
3.1. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai.....	45
3.1.1 Những thuận lợi của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai	45
3.1.2 Những khó khăn của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai	46
3.2 Định hướng hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.....	46
3.3 Một số đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	47
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3	52
KẾT LUẬN	53
TÀI LIỆU THAM KHẢO	54

DANH MỤC KÝ HIỆU HOẶC CHỮ VIẾT TẮT

STT	TỪ VIẾT TẮT	Ý NGHĨA
1	HĐQT	Hội đồng quản trị
2	CTCP	Công ty cổ phần
3	CSH	Chủ sở hữu
4	NPT	Nợ phải trả
5	TSNH	Tài sản ngắn hạn
6	TSDH	Tài sản dài hạn
7	ROS	Return On Sale Tỷ suất sinh lời của doanh thu
8	ROA	Return On Assets Tỷ suất sinh lời của tài sản
9	ROE	Return On Equity Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu
10	TNDN	Thu nhập doanh nghiệp

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 2.1 Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 -2023	22
Bảng 2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	23
Bảng 2.3 Quy mô tài sản của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	29
Bảng 2.4 Vòng quay tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023.....	31
Bảng 2.5 Quy mô nguồn vốn của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	33
Bảng 2.6 Các chỉ tiêu tài chính phân tích mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023.....	44
Bảng 2.7 Các chỉ tiêu về khả năng hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	35
Bảng 2.8 Tình hình khả năng quản lý công nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	37
Bảng 2.9 Các tỷ số đánh giá khả năng thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	44

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 2.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty giai đoạn 2020 - 2023	24
Biểu đồ 2.2 Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty giai đoạn 2020 - 2023	25
Biểu đồ 2.3 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty giai đoạn 2020 - 2023	27
Biểu đồ 2.4 Các khoản phải thu và các khoản phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023	38

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 2.1 Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	17
--	----

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1.1 Các hoạt động chính trong tài chính doanh nghiệp	44
Hình 2.1 Logo Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	44
Hình 2.2 Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng	15
Hình 2.3 Dự án tòa nhà OXH 3 tại Khu nhà ở Hưng Thịnh	20
Hình 2.4 Dự án Khu đô thị mới Kiến Hưng	20
Hình 2.5 Dự án Kiến Hưng Luxury - Hà Đông	21

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cần thiết của dự án

Nền kinh tế ngày càng phát triển, đi đôi với sự ra đời của nhiều doanh nghiệp do đó môi trường cạnh tranh cũng ngày càng khốc liệt hơn đòi hỏi các doanh nghiệp muốn tồn tại và phát triển cũng như chủ động trước những biến động của thị trường thì phải không ngừng tìm hướng nghiên cứu; đề ra các kế hoạch, đường lối hoạt động đúng đắn, cụ thể và mang tính khoa học.

Trong đó, việc phân tích tài chính đóng vai trò quan trọng giúp cho nhà quản lý đưa ra được quyết định quản lý đúng đắn và đánh giá được tình hình doanh nghiệp, từ đó giúp những đối tượng quan tâm đi tới những dự đoán chính xác về mặt tài chính của doanh nghiệp qua đó có các quyết định phù hợp với lợi ích của chính họ. Tuy nhiên, trên thực tế, công tác phân tích tài chính tại các doanh nghiệp vẫn chưa thực sự được chú trọng, do đó khó có thể phát huy được tác dụng và vai trò vốn có của việc phân tích tài chính doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản; đầu tư, xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị,... Và sau khoảng thời gian thực tập tại Công ty, tác giả nhận thấy công tác phân tích tài chính chưa thực sự được đầu tư chú trọng, chưa thể đánh giá chi tiết những điểm mạnh, điểm yếu để đưa ra hướng hành động và triển vọng phát triển của Công ty trong thời gian tới. Xuất phát từ thực tế trên, tác giả quyết định chọn đề tài “***Phân tích tài chính và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng***” làm khóa luận tốt nghiệp.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Hệ thống hoá cơ sở lý luận về phân tích tình hình tài chính trong doanh nghiệp. Thông qua việc tìm hiểu tình hình hoạt động và thực hiện phân tích các chỉ số tài chính, tìm hiểu và đánh giá công tác phân tích tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023, tìm ra ưu và nhược điểm từ đó đưa ra một số đề xuất giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động tài chính cho Công ty.

3. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của Dự án là tình hình tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.

4. Phạm vi nghiên cứu

- Về không gian: Đề tài nghiên cứu tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.
- Về thời gian:

Thời gian của số liệu sử dụng để nghiên cứu về công tác phân tích tài chính, đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng: giai đoạn từ năm 2020 đến hết năm 2023.

Thời gian tiến hành nghiên cứu, thu thập số liệu tài chính tại Công ty: từ tháng 01/2024 đến tháng 03/2024.

5. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích và tổng hợp tài liệu thứ cấp

Phương pháp thống kê: Thống kê số liệu từ các tài liệu trong Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.

6. Kết cấu dự án

Tên đề tài: **“Phân tích tài chính và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng”**

Nội dung chính của dự án được trình bày bao gồm 03 chương chính sau:

Chương 1: Một số lý luận cơ bản về phân tích tài chính của doanh nghiệp

Chương 2: Thực trạng tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Chương 3: Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

NỘI DUNG

CHƯƠNG 1 MỘT SỐ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Khái niệm về phân tích tài chính doanh nghiệp

Theo Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005, "Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm thực hiện các hoạt động kinh doanh." Các loại hình doanh nghiệp bao gồm doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, công ty cổ phần và công ty hợp danh.

Tài chính là phương thức tìm kiếm, phân phối và sử dụng nguồn tiền để đáp ứng nhu cầu của các chủ thể kinh tế - xã hội. Lĩnh vực này bao gồm các hoạt động như quản lý tiền gửi, vay nợ, đầu tư, quản lý ngân sách và thu chi, đảm bảo sự ổn định của nền kinh tế, hệ thống ngân hàng, thị trường tài chính, doanh nghiệp và cá nhân. Tài chính chủ yếu được chia thành ba phân khúc: tài chính công, tài chính doanh nghiệp và tài chính cá nhân. Cụ thể, tài chính công bao gồm hệ thống thuế, chi tiêu chính phủ, thủ tục ngân sách, chính sách và công cụ ổn định, vấn đề nợ và các mối quan tâm khác của chính phủ; tài chính doanh nghiệp liên quan đến việc quản lý tài sản, nợ phải trả, doanh thu và các khoản nợ của một doanh nghiệp; tài chính cá nhân xác định tất cả các quyết định và hoạt động tài chính của một cá nhân hoặc hộ gia đình, bao gồm lập ngân sách, bảo hiểm, lập kế hoạch thế chấp, tiết kiệm và lập kế hoạch nghỉ hưu.

Trong bài dự án tốt nghiệp này, khái niệm về tài chính doanh nghiệp sẽ được xét riêng. Tài chính doanh nghiệp thuộc một nhóm trong tài chính, nghiên cứu về quá trình hình thành và sử dụng của cải trong doanh nghiệp. Ngoài mục tiêu tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu, phân tích tài chính doanh nghiệp nên tập trung vào mục tiêu thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng (Robert Martin, 2010).

Theo CFI (Corporate Finance Institute) thì ba hoạt động quan trọng chi phối tài chính doanh nghiệp bao gồm Đầu tư và lập ngân sách vốn, Tài trợ vốn, Cổ tức và hoàn trả vốn. Đầu tư và lập ngân sách vốn sử dụng các công cụ kế toán tài chính để xác định chi tiêu vốn, ước tính dòng tiền từ các dự án vốn được đề xuất, so sánh các khoản đầu tư theo kế hoạch với thu nhập dự kiến và quyết định những dự án nào sẽ được đưa vào ngân sách vốn. Tài trợ vốn bao gồm các quyết định về cách tối ưu hóa tài trợ cho các khoản đầu tư vốn thông qua vốn chủ sở hữu, nợ doanh nghiệp hoặc kết hợp cả hai. Nguồn tài trợ dài hạn cho các khoản chi tiêu vốn hoặc đầu tư lớn có thể được thu hút từ việc bán cổ phiếu công ty hoặc phát hành chứng khoán nợ trên thị trường thông qua các ngân hàng đầu tư. Việc cân bằng giữa nguồn vốn chủ sở hữu và nợ phải trả phải được

quản lý chặt chẽ để tránh nguy cơ vỡ nợ do nợ quá nhiều và giảm thu nhập, giảm giá trị cho các nhà đầu tư ban đầu nếu quá phụ thuộc vào vốn chủ sở hữu. Cổ tức và hoàn trả vốn yêu cầu các nhà quản lý tài chính doanh nghiệp quyết định có nên giữ lại thu nhập vượt mức của doanh nghiệp để đầu tư trong tương lai và hoạt động hay phân phối thu nhập cho các cổ đông dưới hình thức cổ tức hoặc mua lại cổ phần. Thu nhập giữ lại có thể được sử dụng để tài trợ cho việc mở rộng quy mô kinh doanh của doanh nghiệp. Ngoài ra, doanh nghiệp cũng có thể trả lại số vốn đó cho các cổ đông thông qua cổ tức hoặc mua lại cổ phần.



Hình 1.1 Các hoạt động chính trong tài chính doanh nghiệp

Nguồn: Corporate Finance Institute - CFI

Phân tích tài chính là quá trình kiểm tra hiệu suất của một công ty trong bối cảnh ngành và môi trường kinh tế để đưa ra quyết định hoặc khuyến nghị. Các nhà phân tích tài chính thường xem xét việc cung cấp vốn cho các công ty, cụ thể là đầu tư vào chứng khoán nợ hoặc chứng khoán vốn và xác định mức giá phù hợp. Nhà đầu tư vào chứng khoán nợ quan tâm đến khả năng trả lãi và nợ gốc, trong khi nhà đầu tư vào chứng khoán vốn chú trọng khả năng trả cổ tức và tăng giá cổ phiếu của công ty (Chương trình giảng dạy 2024 của CFA Institute).

Theo GS. TS Ngô Thế Chi và PGS. TS Nguyễn Trọng Cơ (2015), phân tích tài chính là tổng thể các phương pháp đánh giá tình hình tài chính đã qua và hiện tại, giúp nhà quản lý đưa ra các quyết định quản lý chính xác và đánh giá doanh nghiệp, từ đó hỗ trợ các bên liên quan đưa ra dự đoán và quyết định phù hợp. Do nhu cầu về thông tin tài chính doanh nghiệp rất đa dạng, phân tích tài chính doanh nghiệp phải được thực hiện bằng nhiều phương pháp khác nhau để đáp ứng nhu cầu của các đối tượng quan tâm.

Trong Chuyên đề 6 về Phân tích tài chính doanh nghiệp nâng cao (Cổng thông tin điện tử Bộ Tài Chính), phân tích tài chính doanh nghiệp được mô tả là quá trình vận dụng các phương pháp phân tích khoa học để đánh giá tài chính của doanh nghiệp, giúp các chủ thể quản lý nắm được thực trạng và an ninh tài chính của doanh nghiệp, dự đoán tài chính tương lai cũng như các rủi ro có thể gặp phải, và đưa ra các quyết định phù hợp.

Tài chính doanh nghiệp liên quan đến cách các công ty giải quyết các nguồn tài trợ, cơ cấu vốn, kế toán và quyết định đầu tư, nhằm tối đa hóa giá trị cổ đông thông qua lập kế hoạch tài chính và thực hiện các chiến lược. Phân tích tài chính doanh nghiệp cơ bản bắt đầu với thông tin trong báo cáo tài chính của công ty, bao gồm báo cáo tài chính đã kiểm toán, thuyết minh bổ sung và các bình luận của Ban quản lý (ThS. Nguyễn Công Bình, Đặng Kim Cương, 2009).

1.2 Các phương pháp phân tích tài chính doanh nghiệp

Phân tích tài chính doanh nghiệp là quá trình đánh giá tình hình tài chính của một công ty để đưa ra những quyết định kinh doanh quan trọng. Để thực hiện phân tích này, có nhiều phương pháp khác nhau, mỗi phương pháp đều có vai trò và ứng dụng cụ thể trong việc đánh giá hiệu suất và tiềm năng của doanh nghiệp, tuy nhiên về các phương pháp phân tích tài chính doanh nghiệp cơ bản sẽ bao gồm thu thập số liệu, so sánh, và xử lý phân tích số liệu.

Đầu tiên, thu thập dữ liệu là bước đầu tiên và quan trọng trong quá trình phân tích tài chính. Phương pháp này bao gồm việc tổng hợp tất cả các thông tin từ nhiều nguồn khác nhau và lưu trữ chúng trong một hệ thống được thiết lập sẵn. Việc thu thập số liệu từ các chứng từ, sổ sách liên quan và trực tiếp từ phòng Tài chính Kế toán về các báo cáo tài chính, báo cáo kiểm toán... là cơ sở để phân tích tài chính. Giai đoạn thu thập số liệu thường bao gồm việc lấy các báo cáo tài chính theo năm, chẳng hạn từ 2020-2023, để có cái nhìn tổng thể về tình hình tài chính của doanh nghiệp qua các năm. Điều này giúp các nhà phân tích có đủ dữ liệu để thực hiện các phân tích sâu hơn.

Sau đó, sử dụng phương pháp so sánh để đánh giá sự thay đổi của các chỉ số tài chính theo thời gian hoặc giữa các đối tượng khác nhau. Có hai hình thức so sánh chính là so sánh tuyệt đối và so sánh tương đối. So sánh tuyệt đối cho phép nhận định sự tăng giảm rõ rệt của các chỉ tiêu tài chính cụ thể, trong khi so sánh tương đối cho thấy mức độ thay đổi theo phần trăm. Phương pháp này giúp các nhà phân tích tài chính nhìn nhận được sự biến động và xu hướng phát triển của doanh nghiệp, từ đó đưa ra các đánh giá chính xác hơn về tình hình tài chính.

Tiếp đến là công tác xử lý phân tích số liệu. Quá trình này bao gồm xác định vấn đề nghiên cứu, thu thập số liệu, xử lý số liệu, phân tích số liệu và báo cáo kết quả. Xác định rõ vấn đề nghiên cứu giúp quá trình thu thập số liệu trở nên nhanh chóng và chính xác hơn. Trong giai đoạn xử lý số liệu, việc xác định trước các yêu cầu của phân tích là rất quan trọng để thu thập đủ và đúng số liệu như mong muốn. Việc phân tích số liệu sau khi thu thập giúp tìm ra những thông tin hữu ích, hỗ trợ cho việc ra quyết định tài chính chính xác.

Các phương pháp phân tích tài chính doanh nghiệp như thu thập số liệu, so sánh, và xử lý đều đóng vai trò quan trọng trong việc đánh giá và cải thiện tình hình tài chính của doanh nghiệp. Mỗi phương pháp cung cấp những góc nhìn và công cụ khác nhau giúp các nhà quản lý và nhà đầu tư đưa ra các quyết định tài chính chính xác và hiệu quả. Việc áp dụng linh hoạt và kết hợp các phương pháp này sẽ mang lại cái nhìn toàn diện và sâu sắc hơn về hoạt động tài chính của doanh nghiệp, góp phần vào việc đạt được các mục tiêu kinh doanh và tối đa hóa giá trị cổ đông.

1.3 Nội dung phân tích tài chính doanh nghiệp

Phân tích tài chính của doanh nghiệp bao hàm nhiều nội dung khác nhau tùy thuộc vào mục đích phân tích. Tuy nhiên về cơ bản, khi phân tích tài chính của một doanh nghiệp, các nhà phân tích thường chú trọng đến các nội dung chính được đề cập đến như sau.

1.3.1 Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh

Phân tích hoạt động kinh doanh là quá trình nghiên cứu để đánh giá toàn bộ quá trình và kết quả của hoạt động kinh doanh; các nguồn tiềm năng cần khai thác ở doanh nghiệp, trên cơ sở đó đề ra các phương án và giải pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp (TS. Trịnh Văn Sơn, 2005).

Phân tích biến động trong doanh thu, chi phí và lợi nhuận là một phần quan trọng trong quá trình đánh giá hiệu suất hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp qua các năm.

Doanh thu là tổng thu nhập mà doanh nghiệp thu được từ hoạt động kinh doanh, bao gồm cung cấp dịch vụ hoặc bán hàng hóa. Biến động trong doanh thu có thể phản ánh sự thay đổi trong nhu cầu thị trường, hiệu quả của chiến lược kinh doanh, hoặc ảnh hưởng của các yếu tố kinh tế toàn cầu. Sự tăng doanh thu thường là dấu hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp đang mở rộng thị phần hoặc cải thiện hiệu quả bán hàng (Eugene F. Brigham và Michael C. Ehrhardt, 2015). Doanh thu của doanh nghiệp có thể được chia thành nhiều loại dựa trên các yếu tố như sản phẩm, dịch vụ, thị trường hoặc khu vực địa lý. Việc phân tích cơ cấu doanh thu giúp doanh nghiệp hiểu rõ nguồn gốc của thu nhập và nhận diện các lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng cao. Hiểu được cơ cấu này giúp doanh nghiệp tập trung nguồn lực vào các sản phẩm hoặc dịch vụ có lợi nhuận cao hoặc tiềm năng phát triển mạnh.

Chi phí bao gồm tất cả các khoản chi tiêu cần thiết để duy trì hoạt động kinh doanh, bao gồm chi phí sản xuất, chi phí quản lý, chi phí bán hàng và chi phí tài chính. Phân tích biến động trong chi phí giúp nhận diện các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động, từ đó tìm cách kiểm soát và tối ưu hóa chi phí. Sự gia tăng chi phí có thể do lạm phát, tăng giá nguyên liệu hoặc chi phí vận hành, và cần được quản lý chặt chẽ để không

ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận. Chi phí của doanh nghiệp thường được phân loại thành chi phí cố định và chi phí biến đổi. Chi phí cố định bao gồm những khoản chi không thay đổi theo sản lượng như tiền thuê mặt bằng, lương nhân viên quản lý và chi phí khấu hao. Chi phí biến đổi thay đổi theo sản lượng sản xuất hoặc dịch vụ cung cấp, bao gồm chi phí nguyên liệu, lương công nhân sản xuất và chi phí vận chuyển. Phân tích cơ cấu chi phí giúp doanh nghiệp nhận diện những khoản chi lớn nhất và tìm cách tối ưu hóa, giảm thiểu chi phí để tăng hiệu quả kinh doanh.

Lợi nhuận là kết quả cuối cùng sau khi trừ đi chi phí từ doanh thu. Phân tích biến động trong lợi nhuận giúp doanh nghiệp hiểu rõ hơn về khả năng sinh lời của mình. Sự tăng lợi nhuận thường cho thấy doanh nghiệp đã cải thiện hiệu quả kinh doanh, tối ưu hóa chi phí hoặc đạt được doanh thu cao hơn. Ngược lại, giảm lợi nhuận có thể là dấu hiệu cảnh báo về các vấn đề tiềm ẩn trong quản lý chi phí hoặc sự suy giảm trong doanh thu. Lợi nhuận được chia thành lợi nhuận gộp, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận ròng. Lợi nhuận gộp là phần chênh lệch giữa doanh thu và giá vốn hàng bán, phản ánh hiệu quả sản xuất và kinh doanh. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh là lợi nhuận gộp trừ đi chi phí hoạt động như chi phí bán hàng, quản lý và chi phí tài chính. Lợi nhuận ròng là kết quả cuối cùng sau khi trừ thuế và các chi phí khác. Phân tích cơ cấu lợi nhuận giúp doanh nghiệp xác định các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng sinh lời và đưa ra các chiến lược cải thiện hiệu quả tài chính.

Phân tích biến động trong doanh thu, chi phí và lợi nhuận không chỉ giúp đánh giá hiệu suất hoạt động hiện tại mà còn cung cấp một cái nhìn chi tiết về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Hiểu rõ cơ cấu này giúp doanh nghiệp đưa ra các quyết định quản lý hợp lý, tối ưu hóa chi phí, tập trung vào các nguồn doanh thu tiềm năng và cải thiện khả năng sinh lời. Điều này không chỉ đảm bảo sự ổn định mà còn thúc đẩy sự phát triển bền vững và tăng trưởng trong tương lai (Stephen Penman, 2000)

1.3.2 Phân tích cơ cấu tài sản - nguồn vốn

Phân tích cơ cấu tài sản - nguồn vốn là quá trình quan trọng giúp đánh giá tình hình tài chính của một công ty. Cơ cấu tài sản thường bao gồm tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn. Tài sản ngắn hạn như tiền mặt, các khoản phải thu, và hàng tồn kho, phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn và duy trì hoạt động hàng ngày của công ty. Tài sản dài hạn, bao gồm tài sản cố định và tài sản vô hình như nhà xưởng, máy móc và bằng sáng chế, thể hiện năng lực sản xuất và lợi thế cạnh tranh dài hạn. Trong khi đó, cơ cấu nguồn vốn bao gồm nợ phải trả và vốn chủ sở hữu. Nợ phải trả, gồm nợ ngắn hạn và nợ dài hạn, cho thấy mức độ phụ thuộc của công ty vào nguồn vốn vay. Vốn chủ sở hữu, bao gồm vốn góp của cổ đông và lợi nhuận giữ lại, phản ánh mức độ tự tài trợ và sự ổn định tài chính. Việc phân tích mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn, thông qua các chỉ

số tài chính như tỷ lệ thanh toán ngắn hạn, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu, và tỷ suất sinh lợi trên tài sản, giúp đánh giá khả năng thanh toán, mức độ rủi ro tài chính và hiệu quả sử dụng tài sản của công ty. Điều này hỗ trợ các nhà quản lý và nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh doanh và đầu tư chính xác và hiệu quả.

1.3.3 Phân tích khả năng hoạt động và quản lý công nợ

Phân tích khả năng hoạt động và quản lý công nợ là một khía cạnh quan trọng trong việc đánh giá hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Khả năng hoạt động được đo lường qua các chỉ số như tỷ số vòng quay hàng tồn kho, tỷ số vòng quay tài sản cố định, và tỷ số vòng quay các khoản phải thu (Martin S. Fridson và Fernando Alvarez, 2011). Các chỉ số này cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản và khả năng quản lý hàng tồn kho của doanh nghiệp.

Đầu tiên, vòng quay tồn kho là một chỉ số tài chính quan trọng đo lường hiệu quả quản lý tồn kho của một doanh nghiệp, phản ánh số lần hàng tồn kho được bán trong một khoảng thời gian nhất định, thường là một năm. Chỉ số này được tính bằng cách chia giá vốn hàng bán cho giá trị trung bình của hàng tồn kho trong kỳ. Nếu hệ số vòng quay càng lớn chứng tỏ khả năng quản lý xuất nhập của mặt hàng đó hiệu quả, không bị tồn kho. Nếu tốc độ quay vòng hàng tồn kho chậm, vòng quay hàng tồn kho giảm, lượng hàng tồn kho nhiều, bán hàng kém hiệu quả thì hệ số vòng quay hàng tồn kho sẽ thấp. Vòng quay tồn kho cao cho thấy doanh nghiệp quản lý hàng tồn kho hiệu quả, quay vòng hàng nhanh chóng, giảm chi phí lưu trữ và tăng cơ hội sinh lời. Ngược lại, vòng quay tồn kho thấp có thể chỉ ra rằng hàng tồn kho đang bị ứ đọng, không được sử dụng hiệu quả, dẫn đến chi phí cao và giảm lợi nhuận. Để cải thiện vòng quay tồn kho, doanh nghiệp có thể tối ưu hóa quy trình sản xuất và phân phối, dự đoán nhu cầu thị trường chính xác hơn, và sử dụng các hệ thống phần mềm quản lý tồn kho hiện đại.

Tiếp đến, hiệu suất sử dụng tài sản cố định đo lường khả năng của doanh nghiệp trong việc tận dụng và tạo ra doanh thu từ các tài sản cố định như máy móc, thiết bị và bất động sản. Chỉ số này được tính bằng cách chia doanh thu bán hàng cho giá trị trung bình của tài sản cố định trong kỳ. Một hiệu suất sử dụng tài sản cố định cao cho thấy doanh nghiệp quản lý tài chính và hoạt động sản xuất hiệu quả, tạo ra doanh thu lớn từ một lượng tài sản cố định tương đối nhỏ, tăng hiệu quả sử dụng nguồn lực và lợi nhuận. Ngược lại, hiệu suất sử dụng tài sản cố định thấp có thể cho thấy doanh nghiệp không sử dụng tài sản cố định một cách hiệu quả, dẫn đến lãng phí nguồn lực và giảm lợi nhuận. Để cải thiện hiệu suất này, doanh nghiệp có thể tối ưu hóa quy trình sản xuất, nâng cao năng suất lao động, đầu tư vào công nghệ mới, và tối ưu hóa cơ cấu tài sản cố định để phản ánh nhu cầu thực tế của sản xuất và cung ứng thị trường.

Cuối cùng, Đòn bẩy tài chính là một công cụ quan trọng trong quản lý tài chính, dùng để tăng cường khả năng sinh lời của một doanh nghiệp thông qua việc sử dụng nợ. Cụ thể, đòn bẩy tài chính thể hiện mối quan hệ giữa nợ và vốn chủ sở hữu trong cơ cấu vốn của doanh nghiệp. Khi sử dụng đòn bẩy tài chính, doanh nghiệp vay nợ để đầu tư vào các dự án hoặc mở rộng hoạt động kinh doanh với hy vọng rằng lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư này sẽ lớn hơn chi phí vay nợ. Một trong những chỉ số phổ biến để đo lường đòn bẩy tài chính là tỷ số nợ trên vốn chủ sở hữu, được tính bằng cách chia tổng nợ phải trả cho tổng vốn chủ sở hữu. Tỷ số này cho biết mức độ mà doanh nghiệp sử dụng nợ để tài trợ cho tài sản của mình. Lợi ích của việc sử dụng đòn bẩy tài chính bao gồm khả năng tăng cường lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) khi lợi nhuận từ các khoản đầu tư vượt qua chi phí lãi vay. Tuy nhiên, việc sử dụng đòn bẩy tài chính cũng đi kèm với rủi ro, bởi nếu lợi nhuận không đủ để trang trải chi phí lãi vay, doanh nghiệp có thể gặp khó khăn tài chính, thậm chí đối mặt với nguy cơ phá sản. Do đó, việc quản lý đòn bẩy tài chính đòi hỏi sự cân nhắc cẩn thận và hiểu biết sâu sắc về thị trường, khả năng sinh lời của các dự án đầu tư, cũng như khả năng thanh toán nợ của doanh nghiệp. Một đòn bẩy tài chính hợp lý có thể giúp doanh nghiệp tăng trưởng nhanh chóng, nhưng việc lạm dụng có thể dẫn đến hậu quả nghiêm trọng về mặt tài chính.

Ngoài ra, khi phân tích khả năng hoạt động của doanh nghiệp, còn có chỉ số khác nữa là ROS (*tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu*), ROS là một trong những chỉ số quan trọng để đánh giá lợi nhuận và hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và được sử dụng rộng rãi trong cả lĩnh vực học thuật và thực tiễn kinh doanh.

ROS (Return on Sales) được giải thích như một chỉ số quan trọng để đánh giá hiệu suất kinh doanh của doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh chính của mình. ROS được đề cập như một phần của các công cụ và phương pháp phân tích tài chính. Chỉ số này cho phép nhà đầu tư và nhà quản lý đo lường tỷ lệ lợi nhuận mà một công ty đạt được từ doanh thu bán hàng. ROS thường được tính bằng cách chia lợi nhuận gộp (gross profit) cho doanh thu, sau đó nhân với 100 để có được phần trăm (Robert C. Higgins, 2012)

Một chỉ số khác có thể được sử dụng khi phân tích tài chính của công ty là ROE (*Lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu*). Chỉ số này thể hiện khả năng sinh lời từ vốn góp. Chỉ số ROE (Return on Equity) là một chỉ số quan trọng trong phân tích tài chính doanh nghiệp, được sử dụng để đo lường hiệu suất sinh lợi từ vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp. ROE được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế cho vốn chủ sở hữu trung bình của doanh nghiệp và thường được biểu thị dưới dạng phần trăm (Richard A. Brealey và Stewart C. Myers, 1976)

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế là số thu nhập, chi phí ròng và thuế mà một công ty tạo ra trong một khoảng thời gian nhất định.
- Vốn chủ sở hữu là phần chênh lệch giữa tài sản và nợ phải trả của công ty. Đây là số tiền còn lại nếu một công ty quyết định thanh toán các khoản nợ của mình tại một thời điểm nhất định.

ROE tốt hay xấu còn phụ thuộc vào ROE trung bình ngành của công ty. Một số ngành có xu hướng ROE cao hơn những ngành khác (hoặc yêu cầu ít vốn tự có hơn để hoạt động). Do đó, so sánh ROE thường có ý nghĩa nhất giữa các công ty trong cùng ngành. Và định nghĩa tỷ lệ “cao” hay “thấp” còn phụ thuộc vào bối cảnh của công ty.

Quản lý công nợ, bao gồm cả các khoản phải thu và phải trả, là yếu tố quan trọng để đảm bảo sự ổn định tài chính và duy trì dòng tiền liên tục. Tỷ số vòng quay các khoản phải thu và kỳ thu tiền bình quân giúp đánh giá hiệu quả thu hồi nợ của doanh nghiệp.

Quản lý công nợ bao gồm việc quản lý các khoản nợ phải thu từ khách hàng và bên nợ, đảm bảo các khoản nợ được thu hồi đầy đủ và đúng hạn để đảm bảo thanh toán và thanh khoản tài chính của doanh nghiệp. Trong phân tích tài chính, công nợ thường được xem xét qua các chỉ số như thời gian thu hồi nợ (DSO - Days Sales Outstanding) và các chỉ số liên quan khác để đánh giá hiệu quả quản lý công nợ và ảnh hưởng của nó đến hoạt động kinh doanh (Sylvain Bouteille, Diane Coogan- Pushner, 2012).

1.3.4 Phân tích khả năng thanh toán

Phân tích khả năng thanh toán là một phần quan trọng trong việc đánh giá sức khỏe tài chính của một doanh nghiệp. Khả năng thanh toán phản ánh khả năng của doanh nghiệp trong việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn và dài hạn khi đến hạn. Một số chỉ số tài chính chính được sử dụng để phân tích khả năng thanh toán bao gồm Tỷ số khả năng thanh toán tổng quát, Tỷ số khả năng thanh toán hiện thời và Tỷ số khả năng thanh toán nhanh. (Phạm Xuân Kiên, 2011)

Tỷ số khả năng thanh toán tổng quát là một chỉ số được sử dụng để đánh giá khả năng của một tổ chức hoặc một cá nhân trong việc thanh toán các nợ phải trả. Thông thường, tỷ số này thể hiện mức độ khả năng thanh toán của người nợ bằng cách so sánh tài sản sẵn có so với nợ phải trả. Công thức chung để tính tỷ số khả năng thanh toán tổng quát là Tổng tài sản trên Nợ phải trả. Tỷ số này cung cấp một cái nhìn tổng quan về khả năng thanh toán của một tổ chức hoặc cá nhân. Nếu tỷ số này cao, có nghĩa là tổ chức hoặc cá nhân đó có khả năng thanh toán nợ một cách hiệu quả. Ngược lại, nếu tỷ số này thấp, có thể gây ra lo ngại về khả năng thanh toán nợ.

Tỷ số khả năng thanh toán hiện thời là một chỉ số tài chính quan trọng phản ánh khả năng của một doanh nghiệp trong việc sử dụng các tài sản ngắn hạn để thanh toán

các khoản nợ ngắn hạn. Chỉ số này được tính bằng cách lấy Tổng tài sản ngắn hạn chia cho Nợ ngắn hạn. Một tỷ lệ thanh toán hiện thời cao cho thấy doanh nghiệp có đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đáo hạn trong vòng một năm bằng các tài sản dễ chuyển đổi thành tiền mặt như tiền mặt, các khoản phải thu, và hàng tồn kho. Mức thanh toán hiện thời lý tưởng thường dao động từ 1,5 đến 2,0, cho thấy doanh nghiệp có thể trang trải nợ ngắn hạn mà vẫn duy trì một mức dự phòng an toàn. Tuy nhiên, tỷ lệ này quá cao có thể chỉ ra rằng doanh nghiệp đang giữ quá nhiều tài sản không sinh lợi nhuận, như tiền mặt dư thừa hoặc hàng tồn kho quá mức, và không tận dụng tối đa nguồn lực tài chính của mình. Ngược lại, tỷ lệ thanh toán hiện thời thấp dưới 1,0 có thể cảnh báo về khả năng gặp khó khăn trong thanh toán nợ, dẫn đến rủi ro mất khả năng thanh toán. Việc duy trì một tỷ lệ thanh toán hiện thời hợp lý là cực kỳ quan trọng, vì nó không chỉ đảm bảo khả năng thanh toán nợ mà còn thể hiện sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.

Tỷ số khả năng thanh toán nhanh là một chỉ số tài chính quan trọng đánh giá khả năng thanh khoản của doanh nghiệp, phản ánh mức độ sẵn có của tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản nợ ngắn hạn mà không cần phải bán hàng tồn kho. Chỉ số này được tính bằng cách lấy Tổng tài sản ngắn hạn trừ đi Hàng tồn kho rồi chia cho Nợ ngắn hạn. Chỉ số thanh toán nhanh cho thấy khả năng của doanh nghiệp trong việc sử dụng tài sản có tính thanh khoản cao như tiền mặt, các khoản phải thu và đầu tư ngắn hạn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính cấp bách. Một chỉ số thanh toán nhanh lớn hơn 1 thường được coi là an toàn, cho thấy doanh nghiệp có đủ tài sản lưu động để trang trải các khoản nợ ngắn hạn mà không cần phải phụ thuộc vào việc bán hàng tồn kho. Ngược lại, nếu chỉ số này thấp hơn 1, doanh nghiệp có thể gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản nợ đúng hạn, đồng nghĩa với rủi ro tài chính cao hơn. Việc duy trì một tỷ số thanh toán nhanh hợp lý là rất quan trọng, vì nó không chỉ đảm bảo sự ổn định tài chính mà còn tạo niềm tin cho các nhà đầu tư và đối tác kinh doanh.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Chương 1 đã trình bày cơ sở lý luận về các khái niệm và nội dung phân tích tài chính, đồng thời giải thích vai trò và phương pháp của việc phân tích tình hình tài chính thông qua việc điểm lại các nghiên cứu liên quan đến đề tài này. Đây là phần nền tảng, giúp người đọc hiểu rõ hơn về các khái niệm cơ bản và những phương pháp chủ yếu được sử dụng trong việc phân tích tài chính. Chương 1 cũng đã tổng hợp và liệt kê các chỉ số quan trọng, đóng vai trò thiết yếu trong việc đánh giá tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng. Những chỉ số này bao gồm các chỉ số về khả năng thanh toán, hiệu quả hoạt động, cơ cấu tài sản, và cơ cấu vốn, cùng nhiều chỉ số khác.

Những cơ sở lý luận được trình bày trong Chương 1 cung cấp một cái nhìn toàn diện và chi tiết về cách thức phân tích tài chính. Đây là những nhân tố quan trọng giúp người đọc hiểu rõ hơn về tình hình tài chính hiện tại của công ty, từ đó có thể áp dụng vào việc đánh giá thực trạng của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong Chương 2.

CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG

2.1 Tổng quan về thị trường bất động sản

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng là kinh doanh bất động sản và Công ty có vị trí tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, do đó tác giả tiến hành nghiên cứu về thị trường bất động sản và chủ yếu là ở khu vực Hà Đông.

Quận Hà Đông, nằm ở phía Tây Nam của Hà Nội, là một trong những khu vực đang phát triển mạnh mẽ về bất động sản trong vài năm trở lại đây. Với vị trí địa lý thuận lợi và sự đầu tư mạnh mẽ vào hạ tầng, Hà Đông đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư bất động sản lớn trong và ngoài nước. Sự chuyển dịch và phát triển của thị trường bất động sản tại đây phản ánh một bức tranh đa dạng, phong phú và đầy tiềm năng. Do đó các doanh nghiệp bất động sản có thể xem xét đầu tư vào các dự án với các tiện ích hiện đại, thu hút người mua tại khu vực này để tận dụng cơ hội tăng trưởng và lợi nhuận cao.

Sự phát triển về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông, là một trong những yếu tố quan trọng thúc đẩy thị trường bất động sản tại quận này. Hệ thống giao thông của Hà Đông được cải thiện đáng kể với sự xuất hiện của các tuyến đường quan trọng như đường Tô Hữu, Lê Văn Lương kéo dài, Quang Trung, và các tuyến đường vành đai. Đặc biệt, tuyến đường sắt trên cao Cát Linh - Hà Đông đi vào hoạt động đã góp phần làm tăng kết nối giữa Hà Đông và các khu vực trung tâm của Hà Nội, từ đó thúc đẩy nhu cầu bất động sản tại đây. Sự phát triển về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông, đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy thị trường bất động sản tại địa phương này. Hệ thống giao thông đã được cải thiện đáng kể với sự xuất hiện của các tuyến đường và tuyến đường sắt như Cát Linh - Hà Đông. Điều này không chỉ góp phần làm tăng giá trị bất động sản mà còn thu hút nhiều khách hàng muốn sống và làm việc tại khu vực này, mở rộng đối tượng khách hàng tiềm năng cho các công ty bất động sản. Ngoài ra, cơ sở hạ tầng giao thông phát triển tạo ra nhiều cơ hội và lợi thế cho các công ty trong việc phát triển các dự án mới, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả đầu tư.

Sự đa dạng của thị trường bất động sản Hà Đông, từ căn hộ chung cư đến nhà liền kề và biệt thự, cũng như sự xuất hiện của nhiều dự án thương mại và văn phòng cho thuê, tạo ra một môi trường kinh doanh sôi động và đa dạng. Điều này không chỉ đa dạng hóa sản phẩm mà còn mở ra nhiều cơ hội kinh doanh và đầu tư mới cho các công ty bất động sản. Ngoài ra, yếu tố hạ tầng kỹ thuật và xã hội, như cơ sở giáo dục, y tế và các tiện ích xã hội, đã được phát triển đồng bộ, nâng cao chất lượng cuộc sống của cư

dân tại Hà Đông. Điều này không chỉ tạo điều kiện sống tốt cho cư dân mà còn làm tăng giá trị các dự án bất động sản của các công ty.

Đi kèm với những thuận lợi thì thị trường bất động sản tại khu vực Hà Đông cũng đối mặt với một số thách thức như tình trạng kẹt xe và áp lực giao thông trong giờ cao điểm. Mặc dù đã có những cải thiện, nhưng những việc này vẫn là một vấn đề cần được giải quyết. Công ty bất động sản cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt, đòi hỏi họ phải liên tục nâng cao chất lượng sản phẩm để thu hút khách hàng. Tuy nhiên, trong tương lai, thị trường bất động sản Hà Đông vẫn được dự báo sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ, với việc tiếp tục đầu tư vào hạ tầng giao thông và cải thiện chất lượng dịch vụ và tiện ích.

2.2 Khái quát về Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

2.2.1 Lịch sử hình thành của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0103003387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 30 tháng 10 năm 2008, do ông Trần Đình Vọng làm đại diện pháp luật và cũng là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng hướng tới việc phát triển các dự án đô thị hiện đại, góp phần vào sự phát triển bền vững của khu vực cũng như toàn quốc và nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Trải qua hơn 15 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã và đang ngày càng khẳng định được vị thế của mình trong lĩnh vực bất động sản và kinh doanh thương mại trong khu vực và mở rộng toàn quốc.

Logo công ty



Hình 2.1 Logo Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.

- Tên đầy đủ: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.

- Tên quốc tế: KIEN HUNG INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
- Tên viết tắt: KH IND., JSC
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Địa chỉ: Số 1,2 – Lô CTT13, Khu C, Khu đô thị mới Kiến Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.



Hình 2.2 Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Nguồn: Website CTCP Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

2.2.2 Cơ cấu tổ chức bộ máy và chức năng của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

2.2.2.1 Các thành viên sáng lập

- Hội đồng quản trị Công ty

Ông Trần Đình Vọng - Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Văn Thọ - Ủy viên HĐQT

Ông Trần Hồng Sơn - Ủy viên HĐQT

Ông Lê Vĩnh Sơn - Ủy viên HĐQT

Ông Phan Trường Sơn - Ủy viên HĐQT

- Ban Kiểm Soát Công ty

Ông Phạm Quang Huy - Trưởng ban Kiểm soát

Ông Đỗ Đức Chung - Thành viên ban Kiểm soát

Ông Vũ Văn Hiệp - Thành viên ban Kiểm soát

- Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Mạnh Hùng - Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú - Kế Toán trưởng

- Các Phòng, Ban Trong Công ty

- Phòng Tổ chức Hành chính
- Phòng Tài chính kế toán
- Phòng Quản lý và phát triển dự án
- Phòng Kinh doanh
- Ban Quản lý dự án Công ty
- Phòng Kinh tế kế hoạch và kỹ thuật

2.2.2.2 Sơ đồ tổ chức

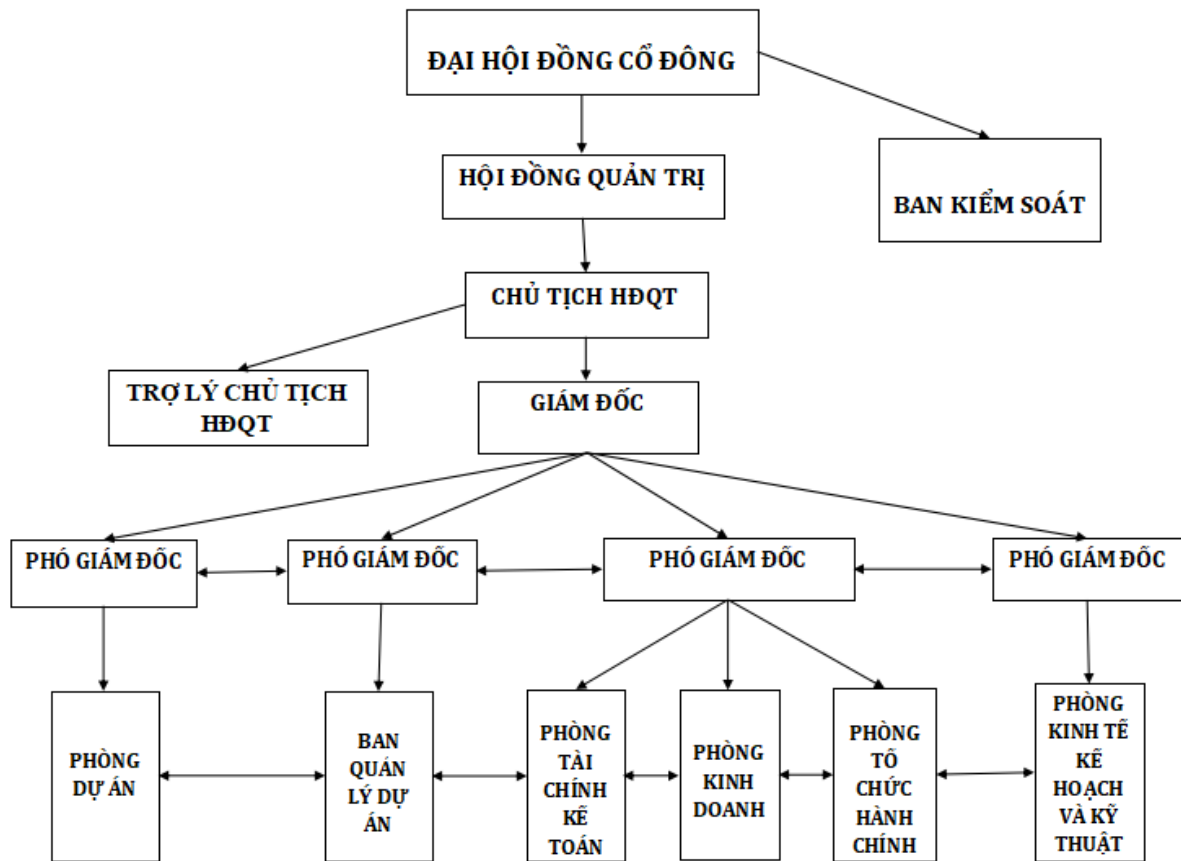
a, Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng.

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng hoạt động theo mô hình trực tuyến chức năng. Với loại hình cơ cấu tổ chức này đã thể hiện sự quản lý bao quát của ban giám đốc xuống các phòng ban, điều này đảm bảo cho nhà quản lý có thể trực tiếp điều hành và nắm bắt tình hình hoạt động của toàn bộ công ty một cách dễ dàng.

Chức năng chung của các phòng ban trong Công ty là giúp Tổng giám đốc nắm tình hình, giám sát, kiểm tra, đo lường kế hoạch chuẩn bị, theo dõi để thực hiện đúng với kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Mặc dù các phòng ban chức năng không có quyền đưa ra quyết định đối với cơ quan ngành dọc, tuy nhiên trong những công việc nhất định họ cũng được giao quyền trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn đối với cán bộ chức năng, thậm chí đến tận nhân viên kinh doanh.

Bộ máy quản lý của Công ty hoạt động theo chế độ một thủ trưởng quyền quyết định cao nhất thuộc về Giám đốc, mỗi cấp dưới chỉ nhận lệnh từ một cấp trên trực tiếp, các phòng chức năng chỉ làm công tác tham mưu cho các lãnh đạo trực tuyến. Cơ cấu tổ chức theo hình thức trực tuyến chức năng.



Sơ đồ 2.1 Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Nguồn: Phòng Tổ chức Hành chính

b, Chức năng nhiệm vụ của các phòng, ban chức năng trong Công ty

- **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan quyền lực cao nhất, có vai trò quan trọng trong việc quyết định các vấn đề chiến lược và quản trị của công ty. Các chức năng chính của Đại hội đồng cổ đông bao gồm: Bầu chọn và miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; xem xét và phê duyệt các báo cáo tài chính hàng năm, quyết định về việc phân phối lợi nhuận sau thuế, cổ tức và quỹ dự phòng. Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chiến lược phát triển dài hạn, các kế hoạch kinh doanh quan trọng và các dự án đầu tư lớn. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát về hoạt động quản lý và giám sát trong công ty. Bên cạnh đó, Đại hội đồng cổ đông thường tổ chức họp định kỳ hàng năm và có thể tổ chức các cuộc họp bất thường khi cần thiết để giải quyết các vấn đề cấp bách.
- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Có chức năng giám sát hiệu quả hoạt động của công ty và đánh giá hiệu quả của ban điều hành; phê duyệt ngân sách, kế hoạch tài chính và các dự án đầu tư lớn; xây dựng và định hướng chiến lược phát triển dài hạn của công ty...

- **Ban kiểm soát:** đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ lợi ích của cổ đông và đảm bảo rằng công ty hoạt động một cách minh bạch, hiệu quả và tuân thủ pháp luật. Trong đó, Ban kiểm soát có chức năng Giám sát hoạt động tài chính: Kiểm tra và đánh giá báo cáo tài chính của công ty, đảm bảo tính chính xác, trung thực và hợp pháp của các báo cáo này; giám sát việc thu chi tài chính, đảm bảo rằng các giao dịch tài chính đều được thực hiện đúng quy định và minh bạch. Chức năng kiểm tra việc tuân thủ các quy định pháp luật và điều lệ công ty: Đảm bảo công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ công ty và các quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Và cả Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ: Đánh giá hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, phát hiện các điểm yếu và đề xuất biện pháp cải tiến; đảm bảo hệ thống kiểm soát nội bộ hoạt động hiệu quả để ngăn ngừa, phát hiện và xử lý các gian lận, sai phạm... Các chức năng trên đều giúp tăng cường niềm tin của cổ đông và các bên liên quan đối với công ty.
- **Giám đốc:** là người điều hành hoạt động hàng ngày của công ty, là người trực tiếp chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động tổ chức quản lý, điều hành hàng ngày của công ty. Là người sử dụng nguồn lực lao động một cách hiệu quả để thực hiện được công việc.
- **Phòng dự án:** giữ vai trò quan trọng trong việc giúp công ty hoàn thành mục tiêu của dự án. Phòng dự án còn đóng vai trò tham mưu, tư vấn cho Ban giám đốc công ty về các vấn đề liên quan đến việc quản lý quá trình thực hiện dự án. Đồng thời nghiên cứu, tìm ra phương án hiệu quả để phát triển các dự án. Từ đó công ty có thể hoàn thành các chiến lược kinh doanh và phát triển hoạt động kinh doanh của công ty.
- **Ban Quản lý dự án Công ty:** Trực tiếp quản lý dự án gồm các hoạt động như lập kế hoạch dự án, tổ chức, quản lý, giám sát, thực hiện dự án và một số công việc khác cho chủ đầu tư. Giao làm chủ đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng và để thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý dự án, tham gia tư vấn quản lý dự án khi cần thiết.
- **Phòng Tài chính kế toán:** Chịu trách nhiệm trong việc quản lý và thực hiện các công việc liên quan đến hạch toán kế toán và quản lý nguồn vốn hiệu quả. Từ đó đảm bảo các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp đạt được hiệu quả tốt nhất.
- **Phòng Kinh doanh:** Chịu trách nhiệm nghiên cứu phân tích thị trường và đưa ra những chiến lược cụ thể cho các sản phẩm mới của công ty. Ngoài ra, phòng kinh

doanh còn đảm nhiệm công việc sáng tạo thiết kế về hình ảnh , video, content, sáng tạo nội dung,... để thu hút và tiếp cận tới khách hàng.

- ***Phòng Tổ chức Hành chính:*** Quản lý hoạt động văn phòng, các tài liệu và hồ sơ của công ty. Điều phối các hoạt động hàng ngày, đảm bảo sự thuận lợi và hiệu quả của công việc. Quản lý văn phòng phẩm, thiết bị, và dịch vụ hỗ trợ cho công ty.
- ***Phòng Kinh tế kế hoạch và kỹ thuật:*** Có chức năng tham mưu, giúp việc Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc Tổng công ty trong các lĩnh vực về xây dựng định hướng, chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư; công tác thống kê tổng hợp, điều độ sản xuất kinh doanh; công tác lập dự toán, quản lý hợp đồng kinh tế và thanh quyết toán hợp đồng kinh tế; công tác đấu thầu, tổ chức sản xuất kinh doanh, theo dõi, quản lý, kiểm tra và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh; công tác sản xuất kinh doanh khác: tiếp thị, tìm kiếm và phát triển thị trường trong và ngoài nước theo chiến lược của Tổng công ty.

2.2.3 Tổng quan về lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Các ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư tài chính;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng;
- Xây dựng các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, công trình thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình văn hóa, thể thao, du lịch, các công trình công cộng, công viên,...

Dưới đây là một số hình ảnh về các dự án cũng như các sản phẩm kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng:



Hình 2.3 Dự án tòa nhà OXH 3 tại Khu nhà ở Hưng Thịnh

Nguồn: Website CTCP Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng



Hình 2.4 Dự án Khu đô thị mới Kiến Hưng

Nguồn: Website CTCP Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng



Hình 2.5 Dự án Kiến Hưng Luxury - Hà Đông

Nguồn: Website CTCP Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

2.2.4 Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Nguồn lực con người đóng vai trò quan trọng trong hoạt động của tổ chức hay doanh nghiệp, việc khai thác hiệu quả nguồn lực này để phục vụ phát triển doanh nghiệp và xã hội là một vấn đề được quan tâm hàng đầu. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng luôn nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện và cởi mở với các hoạt động thể thao, văn nghệ, khiêu vũ và dã ngoại... để mỗi cá nhân có thể tự do phát huy tính sáng tạo, giải phóng được tiềm năng của bản thân từ đó tạo ra sự khác biệt. Đội ngũ nhân viên của công ty đều là những người có tác phong làm việc chuyên nghiệp, nghiêm túc... Các nhân viên luôn được tôn trọng, lắng nghe và chia sẻ; mỗi nhân viên đều cảm nhận được mình là một mắt xích quan trọng trong một tập thể đoàn kết và vững mạnh. Trong đó, việc bố trí nguồn nhân lực hợp lý trong công ty góp phần xây dựng đội ngũ nhân viên ngày càng lớn mạnh và giúp cho công ty phát triển. Với đội ngũ nhân viên tương đối lớn thì việc bố trí nguồn nhân lực ở Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng được chia ra hoạt động theo 06 phòng ban chính như sau:

- Phòng Tổ chức Hành chính
- Phòng Tài chính kế toán
- Phòng Quản lý và phát triển dự án
- Phòng Kinh doanh
- Ban Quản lý dự án Công ty
- Phòng Kinh tế kế hoạch và kỹ thuật.

Bảng 2.1 Cơ cấu lao động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 -2023

Đơn vị: Người

Các yếu tố	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Tổng số nhân viên	215	100	133	100	223	100	256	100
Phân theo tính chất lao động								
Kỹ sư, kiến trúc sư	19	8,8	12	9,0	20	9,0	24	10,8
Nhân viên văn phòng	32	14,9	25	18,8	36	16,1	42	18,8
Công nhân	164	76,3	96	72,2	167	74,9	190	85,2
Phân theo giới tính								
Nam	143	66,5	98	73,7	142	63,7	152	68,2
Nữ	72	33,5	35	26,3	81	36,3	104	46,6
Phân theo trình độ								
Đại học và Cao học	58	27,0	43	32,3	64	28,7	66	29,6
Cao đẳng và Trung cấp	157	73,0	90	67,7	159	71,3	190	85,2
Thâm niên công tác								
Trên 10 năm	21	9,8	16	7,4	23	10,7	27	12,1
Từ 5 đến 10 năm	30	14,0	27	12,6	39	18,1	48	21,5
Dưới 5 năm	164	76,3	90	41,9	161	74,9	181	81,2

Nguồn: Phòng Tổ chức Hành chính

Nhìn chung, tổng số nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng là tương đối cao, riêng trong năm 2020 tổng số nhân viên là 215 người và đến năm 2021 giảm còn 133 người, như vậy trong giai đoạn này Công ty đã có sự cắt giảm nhân lực. Nguồn nhân lực của Công ty có trình độ từ Cao đẳng, trung học trở lên trong đó trình độ Đại học và Cao học cũng chiếm khá nhiều trong tỷ trọng cơ cấu lao động của Công ty và ngày càng có sự tăng lên, năm 2020 chiếm khoảng 27,0% trong tổng số lao động và đến năm đã tăng lên 29,6%.

Theo tính chất lao động, Công ty gồm: Kỹ sư, kiến trúc sư; Nhân viên văn phòng và Công nhân; trong đó Công nhân luôn chiếm tỉ trọng cao (hơn 70% trong tổng số nhân viên phân theo tính chất lao động). Thâm niên công tác của nhân viên công ty chủ yếu là dưới 5 năm. Tuy nhiên, theo tính chất là công ty kinh doanh bất động sản và có các

dự án lớn, do đó nhân công của Công ty Kiến Hưng cũng chiếm phần lớn là do thuê ngoài. Việc thuê nhân công bên ngoài giúp Công ty tiết kiệm chi phí và thời gian hơn trong công tác tuyển dụng, đào tạo và duy trì một đội ngũ nhân viên lớn trong công ty. Thuê nhân công bên ngoài cung cấp cho công ty sự linh hoạt trong việc quản lý nhân lực, Công ty có thể điều chỉnh số lượng và loại nhân công tùy theo nhu cầu của từng giai đoạn của các dự án.

2.3 Thực trạng tình hình tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

2.3.1 Phân tích kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.807.355.392	10.069.302.916	8.521.214.148	10.382.595.190
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	14.807.355.392	10.069.302.916	8.521.214.148	10.382.595.190
3. Giá vốn hàng bán	12.096.054.828	8.642.263.570	7.170.361.077	9.474.328.992
4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	2.711.300.564	1.427.039.346	1.350.853.071	908.266.198
5. Doanh thu hoạt động tài chính	893.692	2.337.877.705	726.684	152.744
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.395.529	119.656.374	573.731.328	563.427.478
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	2.703.798.727	3.645.260.677	777.848.427	344.991.464
8. Thu nhập khác	164.215.491	1.189.685	2.000.000	2.893.460
9. Chi phí khác	1.387.011	123.805.568	244.680.000	943.950
10. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	162.828.480	-122.615.883	-244.679.998	1.949.510

11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	2.866.627.207	3.522.644.794	533.168.429	346.940.974
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	401.521.991	182.324.869	192.042.459	212.384.500
13. Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	2.465.105.216	3.340.319.925	341.125.970	134.556.474

Nguồn: Phòng Tài chính Kế toán

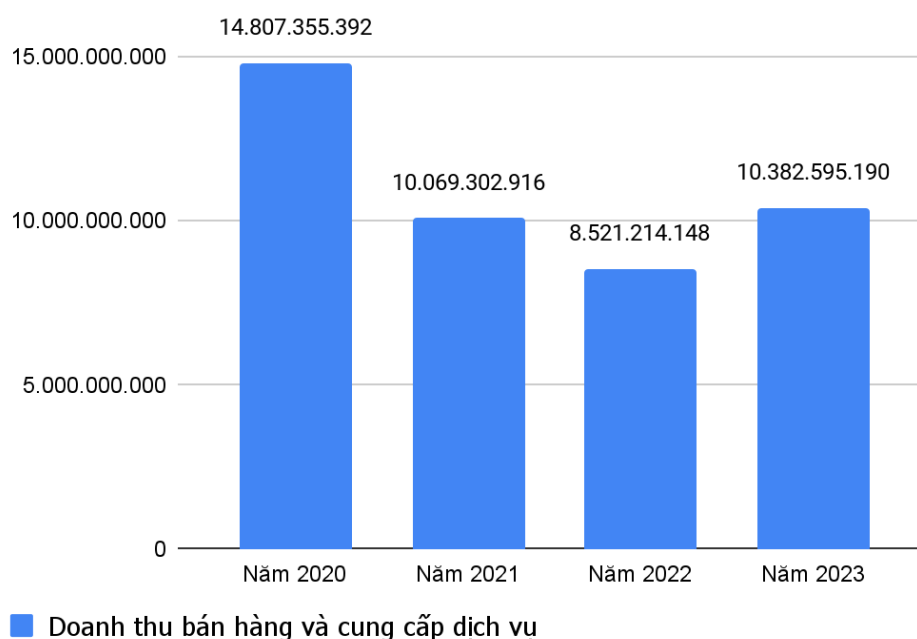
Nhận xét:

Phân tích doanh thu

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ là khoản doanh thu mà doanh nghiệp thu được từ hoạt động kinh doanh, tiêu thụ sản phẩm do doanh nghiệp sản xuất hoặc do doanh nghiệp mua vào sau đó bán ra. Về doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng từ năm 2020 đến năm 2023 được thể hiện qua biểu đồ sau:

Biểu đồ 2.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị tính: Đồng



Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023, tình hình doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đã trải qua nhiều biến động đáng kể. Cụ thể, doanh thu năm 2020 đạt mức 14.807.355.392 đồng, nhưng đã giảm mạnh xuống còn 10.069.302.916 đồng vào năm 2021, và tiếp tục giảm còn 8.521.214.148 đồng vào năm

2022. Riêng trong năm 2021, dự án Kiến Hưng Luxury của Công ty đã đi vào hoạt động, nhưng doanh thu vẫn sụt giảm.

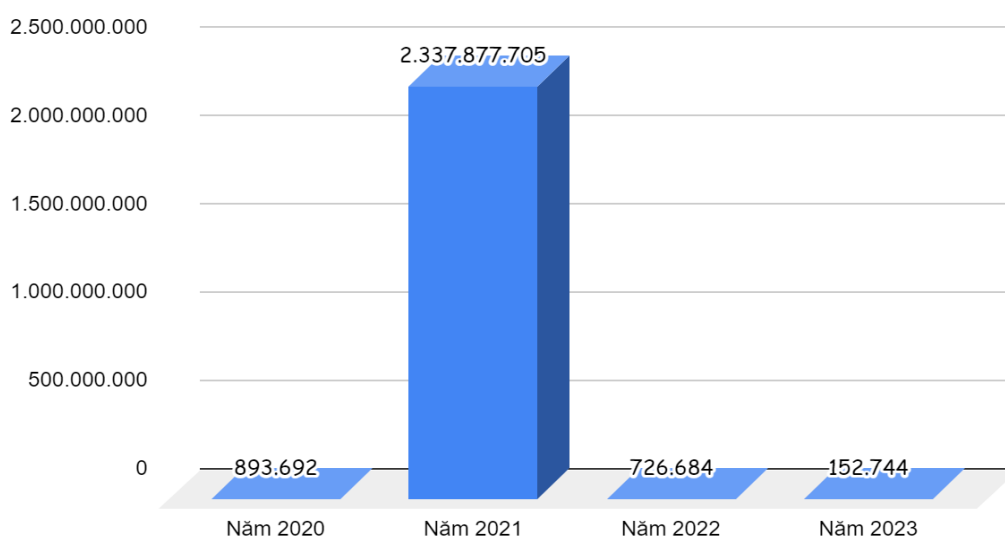
Nguyên nhân có thể đến từ việc dự án gặp phải các vấn đề về phê duyệt, xử lý giấy tờ, hoặc thi công, dẫn đến việc trì hoãn ngày bàn giao và doanh thu phát sinh. Dự án có thể gặp phải chi phí phát sinh cao hơn dự kiến ban đầu, dẫn đến giảm lợi nhuận hoặc lỗ trong giai đoạn đầu khi các sản phẩm chưa được bán hết. Việc này có thể làm giảm tổng doanh thu của công ty. Bên cạnh đó, thị trường cũng là một trong những yếu tố gây khó khăn trong việc cho thuê hoặc mở bán các dự án: Đây là giai đoạn bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid- 19, do đó cũng không thể tránh khỏi việc thị trường bất động sản trải qua giai đoạn suy thoái, không thuận lợi, dẫn đến sự giảm nhu cầu của khách hàng và giảm giá bán. Điều này có thể làm giảm doanh thu mặc dù dự án lớn đã đi vào hoạt động.

Tuy nhiên, bước sang năm 2023, tình hình đã có những dấu hiệu cải thiện. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng lên đạt mức 10.382.595.190 đồng. Sự phục hồi này phần lớn nhờ vào việc Công ty đã áp dụng các phương pháp và kế hoạch thu hồi nợ hiệu quả hơn. Cụ thể, thời gian thu hồi nợ đã được rút ngắn đáng kể, chỉ còn khoảng 562,7 ngày. Đây là một bước tiến quan trọng, cho thấy Công ty đã có sự thay đổi tích cực trong quản lý công nợ và cải thiện dòng tiền. Việc thu hồi nợ nhanh hơn đã giúp Công ty có thêm nguồn vốn để tái đầu tư vào các hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó góp phần gia tăng doanh thu.

Biểu đồ 2.2 Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị tính: Đồng

Doanh thu hoạt động tài chính



Bên cạnh doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu hoạt động tài chính cũng là một phần quan trọng trong tổng doanh thu của Công ty, mặc dù chiếm tỷ

trọng nhỏ hơn. Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh các khoản tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các doanh thu tài chính khác. Đặc biệt, trong năm 2021, Công ty ghi nhận mức doanh thu hoạt động tài chính cao nhất trong giai đoạn 2020-2023, đạt 2.337.877.705 đồng.

Nguyên nhân chính của sự tăng lên mạnh mẽ trong doanh thu hoạt động tài chính có thể là do vào năm 2021, dự án Kiến Hưng Luxury của Công ty mới được mở bán và đi vào hoạt động, thu hút được nhiều khách hàng. Doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến trong năm 2021 cho thấy tầm quan trọng của việc quản lý tốt các nguồn thu tài chính khác nhau. Tiền lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi ngân hàng đã đóng góp đáng kể vào doanh thu tài chính của Công ty trong năm này. Đây là một yếu tố cần được duy trì và phát triển để giảm bớt sự phụ thuộc vào doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ. Bên cạnh đó, Công ty có thể đầu tư vào các công cụ tài chính như cổ phiếu, trái phiếu, hoặc quỹ đầu tư. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này cũng góp phần vào doanh thu tài chính của Công ty...

Nhìn chung trong giai đoạn 2020 - 2023, Công ty đang phải đối mặt với nhiều thách thức trong việc duy trì và gia tăng doanh thu.

Doanh thu có xu hướng giảm qua các năm 2020-2022. Riêng trong năm 2021, năm đi vào hoạt động chính thức của Dự án Kiến Hưng Luxury Hà Đông, do đó doanh thu hoạt động tài chính có sự tăng lên mạnh mẽ. Tuy nhiên, đồng thời, doanh thu từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty lại giảm. Nguyên nhân có thể đến từ việc: Thị trường bất động sản có thể đã trải qua những biến động nhất định như đại dịch Covid-19, suy thoái nền kinh tế, ảnh hưởng đến doanh thu từ các hoạt động bán hàng và dịch vụ thường xuyên của công ty; Công ty có thể đã dành nhiều nguồn lực và sự tập trung vào dự án mới này, dẫn đến việc các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác bị ảnh hưởng. Để duy trì sự cân bằng và bền vững trong kinh doanh, Công ty nên cân nhắc việc duy trì và phát triển cả doanh thu từ hoạt động tài chính và từ bán hàng, cung cấp dịch vụ. Điều này có thể bao gồm việc tối ưu hóa quy trình bán hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ, và phát triển các chiến lược marketing hiệu quả để thu hút khách hàng.

Phân tích chi phí

Trong những năm vừa qua, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã rất chú trọng đến công tác theo dõi, quản lý các khoản chi phí như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính,...

Qua *Bảng 2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023*, cho thấy trong tổng cơ cấu chi phí bỏ ra của Công ty thì giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng tương đối cao. Cụ thể trong năm 2020, giá vốn hàng bán của Công ty chiếm hơn 12.096.054.828 đồng trong khi đó chi phí quản lý doanh nghiệp chỉ chiếm 8.395.529 đồng. Vào năm 2021 và năm 2022, giá vốn hàng

bán của Công ty giảm so với năm 2020, giá vốn hàng bán lần lượt giảm là 8.642.263.570 đồng và 7.170.361.077 đồng và tăng lên 9.474.328.992 đồng vào năm 2023. Tuy nhiên chi phí quản lý doanh nghiệp lại có sự biến động: tăng vào năm 2021 (119.656.374 đồng), con số đó tiếp tục tăng lên vào năm 2022 (573.731.328 đồng) và đã có sự giảm nhẹ vào năm 2023 (563.427.478 đồng). Qua đó cũng cho thấy rằng, các chính sách quản lý chi phí, hàng tồn kho, giá vốn hàng bán,... của Công ty chưa thực sự hiệu quả, chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty biến động theo chiều hướng không mấy khả quan khi có xu hướng tăng qua từng năm.

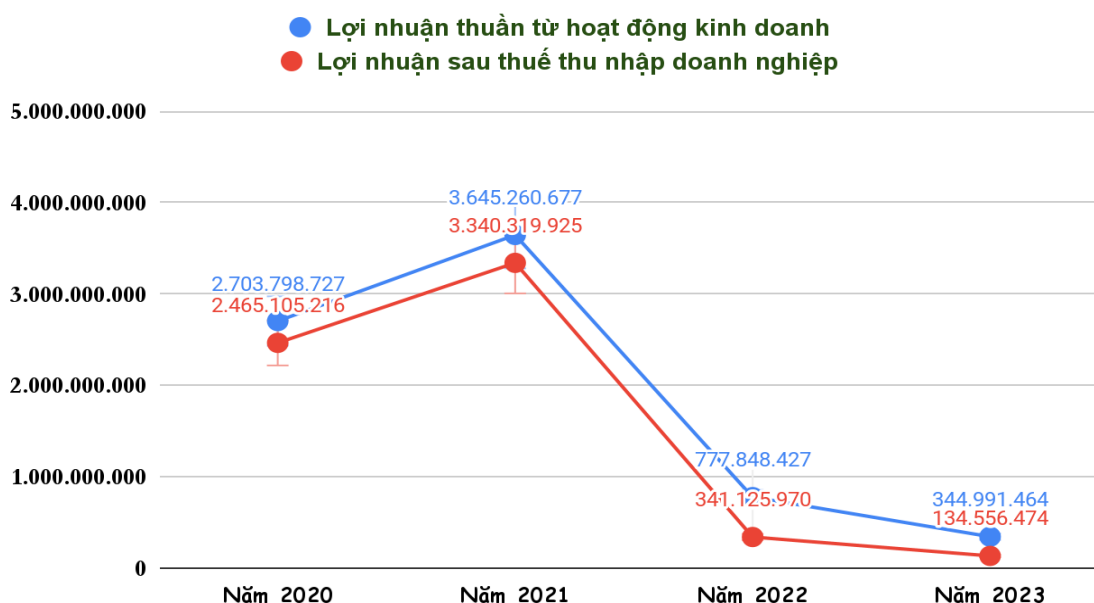
Mức tăng giảm của doanh thu tỉ lệ thuận với mức tăng giảm của tổng chi phí Công ty bỏ ra, tuy nhiên Công ty cũng cần có những biện pháp tăng doanh thu và kiểm soát tốc độ tăng của chi phí thấp hơn tốc độ tăng của doanh thu thông qua các chính sách cắt giảm chi phí sản xuất không cần thiết, cân nhắc các khoản vay hay các biện pháp nâng cao năng suất lao động,... Từ đó, phát huy hiệu quả tăng doanh thu, tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh cho Công ty.

Phân tích lợi nhuận

Qua nghiên cứu lợi nhuận chủ yếu bao gồm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023 ta có biểu đồ sau:

Biểu đồ 2.3 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị: Đồng



Như vậy, qua nghiên cứu lợi nhuận từ *lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh* và *lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp* của Công ty giai đoạn 2020 - 2023, cho thấy:

Lợi nhuận có xu hướng giảm dần, riêng trong giai đoạn năm 2020 và năm 2021 có sự tăng lên. Cụ thể lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh từ 2.703.798.727 đồng đã tăng lên 3.645.260.677 đồng, mức tăng tương đương khoảng 34,82%; lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty vào năm 2020 đạt mức 2.465.105.216 đồng tăng lên 3.340.319.925 đồng trong năm 2021 mức tăng tương đương 35,50%. Tuy nhiên mức tăng của lợi nhuận lại không duy trì được lâu và trong 3 năm tiếp theo đã có xu hướng giảm mạnh.

Chỉ tính riêng trong năm 2022 thì lợi nhuận thuần đã giảm đến 2.867.412.250 đồng, tương đương giảm đến 78,66%; lợi nhuận sau thuế cũng giảm đến 2.999.193.955 đồng, giảm tương đương 89,7%. Và đến năm 2023, mức lợi nhuận của Công ty vẫn tiếp tục giảm còn 344.991.464 đồng lợi nhuận thuần và 134.556.474 đồng lợi nhuận sau thuế. Như vậy, năm 2023 so với năm 2022 lợi nhuận thuần giảm khoảng 55,65% và lợi nhuận sau thuế giảm khoảng 60,56%. Nhìn chung, lợi nhuận của Công ty trong 4 năm từ 2020 đến 2023 có dấu hiệu không mấy khả quan, vì vậy Công ty cần có các chính sách nâng cao quản lý chi phí, chi phí phát sinh, kiểm soát chặt chẽ các chi phí phát sinh trong công ty bên cạnh đó cũng cần có các biện pháp nâng cao năng suất lao động.

Từ việc phân tích kết quả hoạt động kinh doanh, có thể thấy được kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023 được thể hiện không mấy khả quan. Bên cạnh việc doanh thu giảm sút, thì các khoản chi phí lại tăng dẫn đến tình hình kinh doanh đầy biến động.

2.3.2 Phân tích cơ cấu tài sản - nguồn vốn

2.3.2.1 Phân tích cơ cấu và biến động tài sản

Phân tích cơ cấu và biến động tài sản là một phần quan trọng trong việc đánh giá sức khỏe tài chính của một doanh nghiệp. Cơ cấu tài sản thể hiện tỷ trọng của các loại tài sản khác nhau, bao gồm tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn. Thông qua việc phân tích cơ cấu tài sản, chúng ta có thể hiểu rõ hơn về chiến lược đầu tư, mức độ rủi ro và tính thanh khoản của doanh nghiệp. Mặt khác biến động tài sản thể hiện sự thay đổi về giá trị và cơ cấu của các tài sản qua các giai đoạn khác nhau. Phân tích biến động tài sản giúp nhận diện các xu hướng tài chính và chiến lược quản lý tài sản của doanh nghiệp. Một sự gia tăng đột biến trong tài sản dài hạn có thể phản ánh sự mở rộng hoặc đầu tư lớn vào các dự án mới, trong khi sự giảm sút có thể chỉ ra việc bán tài sản hoặc giảm đầu tư. Qua đó, nhà quản lý và nhà đầu tư có thể đưa ra những quyết định chiến lược kịp thời nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài sản và đảm bảo sự phát triển ổn định của doanh nghiệp.

Bảng 2.3 Quy mô tài sản của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	23.939.590.101	51,0	23.472.487.038	53,2	24.709.733.364	55,0	23.474.247.445	54,3
I, Tiền và các khoản tương đương tiền	2.677.991.000	5,7	1.047.380.520	2,4	36.227.391	0,1	59.254.301	0,1
III, Các khoản phải thu ngắn hạn	12.838.418.497	27,4	15.658.197.071	35,5	17.457.883.527	38,9	14.556.454.591	33,7
IV, Hàng tồn kho	8.370.741.707	17,8	6.766.909.447	15,3	6.928.186.881	15,4	8.414.273.749	19,5
V, Tài sản ngắn hạn khác	52.438.897	0,1	0	0	287.435.565	0,6	444.264.804	1,0
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	23.000.000.000	49,0	20.656.763.971	46,8	20.207.733.440	45,0	19.758.702.908	45,7
II, Tài sản cố định	0	0	2.656.763.971	6,02	2.207.733.440	4,92	1.758.702.908	4,07
VI, Tài sản dài hạn khác	0	0	0	0	0	0	0	0
TỔNG TÀI SẢN	46.939.590.101	100	44.129.251.009	100	44.917.466.804	100	43.232.950.353	100

Nguồn: Phòng Tài chính kế toán.

Nhận xét:

Dựa vào bảng 2.3 Quy mô tài sản của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023 có một số chỉ tiêu cần được lưu ý như sau:

Tiền và các khoản tương đương tiền từ năm 2020 đến năm 2022 có sự sụt giảm từ 2.677.991.000 đồng giảm xuống 36.227.391 đồng điều này cũng có thể thể hiện, tốc độ

phát triển của Công ty đang có xu hướng chậm lại, không có kế hoạch mở rộng sản xuất kinh doanh, hay đầu tư thêm các sản phẩm khác. Tuy nhiên, đến năm 2023, tiền và các khoản tương đương tiền của Công ty đã có dấu hiệu tăng trở lại, từ 36.227.391 đồng (năm 2022) tăng lên 59.254.301 đồng (năm 2023) đây cũng được xem là dấu hiệu tích cực của Công ty.

Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty có dấu hiệu tăng từ 12.838.418.497 đồng năm 2020, tăng lên 15.658.197.071 đồng năm 2021 và tiếp tục tăng lên 17.457.883.527 đồng vào năm 2022, điều này chứng tỏ Công ty đang bị chiếm dụng vốn. Nguyên nhân là do Công ty khó đòi nợ từ khách hàng và nói lỏng chính sách bán chịu. Tuy nhiên, đến năm 2023, các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty đã có dấu hiệu tích cực khi giảm còn 14.556.454.591 đồng cho thấy Công ty đã thu được một phần nào đó nợ từ khách hàng và có các giải pháp thắt chặt chính sách bán chịu, tăng cường thu hồi nợ.

Trong giai đoạn 2020 - 2022, nhìn chung tài sản ngắn hạn của công ty luôn chiếm tỷ trọng cao hơn so với tài sản dài hạn trong tổng tài sản với giá trị qua các năm từ 2020 đến năm 2022 lần lượt là 23.939.590.101 đồng (chiếm 51,0%), 23.472.487.038 đồng (chiếm 53,2%), 24.709.733.364 đồng (chiếm 55,0%) ; điều đó thể hiện công ty đang chú trọng đầu tư vào các tài sản ngắn hạn như đầu tư tài chính, chứng khoán, nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, hàng gửi bán,... Điều này có thể cho thấy công ty hạn chế nợ và có khả năng kiểm soát tài chính tốt hơn.

Về tài sản dài hạn đã có sự giảm nhẹ; cụ thể năm 2020 chiếm 49,0% và giảm 4% vào năm 2022 (45,0%); và tăng lên 45,7% vào năm 2023; mặc dù về phần trăm thì tăng nhưng tổng tài sản dài hạn lại giảm. Tổng tài sản của năm 2022 (44.917.466.804 đồng) giảm 2.022.123.297 đồng so với năm 2020 (46.939.590.101 đồng) tiếp đến năm 2023, tổng tài sản của Công ty lại đã giảm còn 43.232.950.353 đồng. Qua đó cho thấy, nguồn lực dài hạn có thể đem lại lợi ích trong tương lai của Công ty giảm, đe dọa đến khả năng tiếp tục tạo ra lợi ích kinh tế lâu dài cho Công ty.

Từ việc phân tích cơ cấu và biến động tài sản, tác giả đã tiến hành tính phân tích vòng quay tổng tài sản (Total Asset Turnover Ratio) của Công ty giai đoạn 2020 - 2023, chỉ số vòng quay tổng tài sản này cho biết mỗi đồng chi mua tài sản tạo ra cho công ty bao nhiêu đồng doanh thu. Khi công ty đầu tư tài sản vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh thì tỉ số này sẽ cho biết với mỗi đồng công ty đầu tư vào sẽ tạo ra bao nhiêu đồng doanh thu. Từ số liệu trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng từ năm 2020 đến năm 2023, tác giả đã tổng hợp qua bảng sau:

Bảng 2.4 Vòng quay tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Doanh thu thuần	Đồng	14.807.355.392	10.069.302.916	8.521.214.148	10.382.595.190
Tổng tài sản	Đồng	46.939.590.101	44.129.251.009	44.917.466.804	43.232.950.353
Tổng tài sản bình quân	Đồng	x	45.534.420.555,00	44.523.358.906,50	44.075.208.578,50
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	x	0,22	0,19	0,24

Nguồn: Xử lý số liệu

Qua bảng trên, ta thấy:

Như vậy, với 1 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đầu tư vào tổng tài sản, Công ty tạo ra 0,22 đồng doanh thu (năm 2021).

Với 1 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đầu tư vào tổng tài sản, Công ty tạo ra 0,19 đồng doanh thu (năm 2022),

Với 1 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đầu tư vào tổng tài sản, Công ty tạo ra 0,24 đồng doanh thu (năm 2023)

Nhìn chung, tỉ số vòng quay tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã có sự tăng lên vào năm 2023, tuy nhiên theo tổng thể thì tỉ số vòng quay tổng tài sản của Công ty là tương đối thấp (đều nhỏ hơn 1), Chỉ số vòng quay tổng tài sản thấp thể hiện các tài sản mà Công ty đầu tư chưa thực sự tạo ra nhiều doanh thu, chưa có nhiều thúc đẩy để mang lại dòng tiền cho Công ty.

Nguyên nhân có thể do:

- *Hiệu quả sử dụng tài sản chưa cao:* Công ty có thể đang sở hữu nhiều tài sản nhưng không khai thác được hết tiềm năng của chúng để tạo ra doanh thu. Điều này có thể do các dự án bất động sản chưa được bán hết hoặc chưa được đưa vào khai thác.
- *Đầu tư vào các dự án dài hạn:* Công ty đầu tư vào nhiều dự án dài hạn mà chưa mang lại doanh thu ngay lập tức, dẫn đến tỷ số vòng quay tổng tài sản thấp. Các dự án bất động sản thường có chu kỳ dài, từ khi phát triển đến khi bán và thu tiền, điều này có thể làm giảm hiệu quả sử dụng tài sản trong ngắn hạn.

- *Quản lý tài sản không hiệu quả*: Công ty có thể gặp khó khăn trong việc quản lý và sử dụng tài sản sao cho tối ưu, dẫn đến việc tài sản không tạo ra được dòng tiền như mong đợi...

Mặc dù tỷ số vòng quay tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã có sự cải thiện vào năm 2023, nhưng mức độ cải thiện chưa đủ để đưa tỷ số này lên mức hiệu quả cao. Công ty cần có các biện pháp cụ thể để tối ưu hóa việc sử dụng tài sản, tăng cường doanh thu và đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

2.3.2.2 Phân tích cơ cấu và biến động nguồn vốn

Vốn đóng vai trò quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp, nền kinh tế trong những năm qua cũng cho thấy doanh nghiệp nào có lượng vốn càng lớn thì càng có thể chủ động trong kinh doanh. Vốn là nguồn lực để phát huy khả năng của Ban lãnh đạo trong doanh nghiệp, đồng thời vốn đảm bảo cho quá trình sản xuất kinh doanh được diễn ra liên tục từ việc mua sắm vật tư, sản xuất cho đến tiêu thụ sản phẩm,... Nhận biết được vai trò của vốn trong kinh doanh, nhưng để có được nguồn vốn hợp lý thì doanh nghiệp phải có các chính sách sử dụng hiệu quả và hợp lý. Tuy nhiên sử dụng chính sách nào, dài hạn hay ngắn hạn... thì doanh nghiệp đó phải luôn có sự cân nhắc, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, tối thiểu hoá chi phí, hạn chế thấp nhất rủi ro cho doanh nghiệp của mình. Bảng dưới đây, cho chúng ta cái nhìn tổng quan về nguồn vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023:

Bảng 2.5 Quy mô nguồn vốn của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

(Đơn vị tính: Đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022		Năm 2023	
	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VND)	Tỷ lệ (%)
A. NỢ PHẢI TRẢ	12.470.355.944	26,6	6.529.839.335	14,8	6.809.055.693	15,2	5.688.757.926	13,2
I, Nợ ngắn hạn	12.305.275.208	26,2	6.429.304.054	14,6	6.809.055.693	15,2	5.688.757.926	13,2
II, Nợ dài hạn	165.080.736	0,4	100.535.281	0,2	0	0,0	0	0
B. VỐN	34.469.234.157	73,4	37.599.411.674	85,2	38.108.411.111	84,8	37.544.192.427	86,8

CHỦ SỞ HỮU								
TỔNG NGUỒN VỐN	46.939.590.101	100	44.129.251.009	100	44.917.466.804	100	43.232.950.353	100

Nguồn: Phòng Tài chính Kế toán.

Nhận xét:

Quy mô vốn của công ty chủ yếu là từ vốn chủ sở hữu, tổng nguồn vốn qua các năm có sự biến động, tăng giảm không đồng đều, tuy nhiên mức độ tăng giảm cũng không quá lớn. Trong đó thì Nợ phải trả vào năm 2021 đã giảm đáng kể so với năm 2020 (từ 12.470.355.944 đồng xuống còn 6.529.839.335 đồng) và tăng lại vào năm 2022 (6.809.055.693 đồng) tuy nhiên sự tăng lên lại không đáng kể. Về vốn chủ sở hữu lại có sự tăng lên qua các năm: 34.469.234.157 đồng (2020) tăng lên 37.599.411.674 đồng (2021) tăng lên 38.108.411.111 đồng (2022).

So sánh giữa Vốn CSH và NPT cho thấy Công ty có sự phụ thuộc vào vốn chủ sở hữu hơn là vốn vay; vì vốn chủ sở hữu của công ty chiếm đến 73,4% trong khi đó nợ phải trả chỉ chiếm 26,6% vào năm 2020, chiếm đến 85,2% so với nợ phải trả là 14,8% trong năm 2021 và đến năm 2022 là vốn chủ sở hữu chiếm 84,8% so với nợ phải trả là 15,2% trên tổng nguồn vốn. Năm 2023, vốn chủ sở hữu của Công ty chiếm đến 86,8% trong đó nợ phải trả chỉ chiếm 13,2% trên tổng nguồn vốn. Nhìn chung, vốn CSH luôn chiếm tỉ trọng cao trong tổng nguồn vốn của Công ty và có sự tăng lên qua từng năm.

Trong cơ cấu nguồn vốn, nguồn vốn chủ sở hữu qua 4 năm đều chiếm hơn 70% và tăng dần qua từng năm, nợ phải trả chỉ chiếm từ 13% - 26,6% trong giai đoạn 2020 - 2023. Điều này cho thấy cơ cấu nguồn vốn của Công ty được tài trợ hơn 70% là từ vốn chủ sở hữu. Nguyên nhân có thể do Công ty tăng vốn chủ sở hữu, mở rộng đầu tư máy móc trang thiết bị để phục vụ cho việc xây dựng các dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đây là dấu hiệu tốt về khả năng tự chủ tài chính của công ty. Tuy nhiên, có thể đánh giá Công ty có mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính là khá thấp.

2.3.2.3 Phân tích mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn

Bảng 2.6 Các chỉ tiêu tài chính phân tích mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị: Làn

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tỷ lệ thanh toán ngắn hạn	1,95	3,65	3,63	4,13
Tỷ lệ nợ trên vốn CSH	0,362	0,174	0,179	0,152

Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)	5,25%	7,57%	0,76%	0,31%
--	-------	-------	-------	-------

Nguồn: Xử lý số liệu

Nhận xét:

Dựa vào bảng số liệu về các chỉ tiêu tài chính từ năm 2020 đến năm 2023 trên, có thể nhận thấy một số xu hướng và biến động quan trọng trong tình hình tài chính của doanh nghiệp.

Thứ nhất, tỷ lệ thanh toán ngắn hạn có xu hướng tăng đều qua các năm, từ 1,95 vào năm 2020 lên đến 4,13 vào năm 2023. Điều này cho thấy doanh nghiệp ngày càng có khả năng thanh toán tốt hơn các khoản nợ ngắn hạn, phản ánh sự cải thiện về khả năng thanh khoản.

Thứ hai, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu giảm mạnh từ 0,362 vào năm 2020 xuống còn 0,152 vào năm 2023. Đây là một tín hiệu tích cực, cho thấy doanh nghiệp đã giảm thiểu đáng kể mức độ phụ thuộc vào nợ vay, từ đó giảm thiểu rủi ro tài chính và tăng cường sự ổn định về tài chính.

Tuy nhiên, một điểm đáng lo ngại là tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA) có xu hướng giảm mạnh qua các năm. Cụ thể, từ mức 5,25% vào năm 2020, ROA tăng lên 7,57% vào năm 2021, nhưng sau đó giảm xuống còn 0,76% vào năm 2022 và chỉ còn 0,31% vào năm 2023. Sự suy giảm mạnh mẽ này cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp đang giảm sút, có thể do các yếu tố như doanh thu không tăng trưởng tương ứng với tài sản hoặc chi phí hoạt động gia tăng.

Tóm lại, mặc dù doanh nghiệp có sự cải thiện đáng kể về khả năng thanh toán và giảm thiểu nợ vay, hiệu quả sử dụng tài sản lại đang suy giảm, đây là một vấn đề mà doanh nghiệp cần phải xem xét và khắc phục để đảm bảo sự phát triển bền vững trong tương lai. Từ những nhận xét trên, có thể đưa ra kết luận sơ bộ về mối quan hệ tương quan giữa giá trị tài sản - cơ cấu vốn và việc phân bổ tài sản và nguồn vốn của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh là tương đối ổn, Công ty có thể tự chủ được nguồn vốn của mình, cụ thể là việc huy động vốn và sử dụng trong đầu tư, mua sắm, dự trữ.

2.3.3 Phân tích khả năng hoạt động và quản lý công nợ

Bảng 2.7 Các chỉ tiêu về khả năng hoạt động của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Chỉ tiêu	Năm				Đơn vị tính
	2020	2021	2022	2023	
Hiệu suất sử dụng tài sản cố định	0,70	0,46	0,42	0,52	Lần

Vòng quay tồn kho	1,77	1,14	1,05	0,96	Lần
Đòn bẩy tài chính	1,22	1,26	1,18	1,17	Lần
ROS	16,65%	33,17%	4,00%	1,30%	%
ROE	7,15%	8,88%	0,90%	0,36%	%

Nguồn: Xử lý số liệu

Nhận xét:

Hiệu suất sử dụng tài sản cố định của doanh nghiệp giảm từ 0,70 lần năm 2020 xuống còn 0,46 lần năm 2021 và tiếp tục giảm nhẹ xuống 0,42 lần vào năm 2022. Điều này cho thấy hiệu quả sử dụng tài sản cố định của doanh nghiệp đã giảm trong giai đoạn này, có thể do doanh thu không tăng hoặc tăng không đủ nhanh so với mức đầu tư vào tài sản cố định. Tuy nhiên, vào năm 2023, chỉ số này tăng nhẹ lên 0,52 lần, cho thấy sự cải thiện trong việc sử dụng tài sản cố định để tạo ra doanh thu. Tuy vậy, mức cải thiện này vẫn chưa đủ để đạt lại hiệu suất của năm 2020.

Vòng quay tồn kho giảm dần từ 1,77 lần năm 2020 xuống 1,14 lần năm 2021 và 1,05 lần năm 2022, và tiếp tục giảm xuống 0,96 lần vào năm 2023. Điều này cho thấy tốc độ luân chuyển hàng tồn kho của doanh nghiệp đang giảm, tức là hàng tồn kho bị lưu trữ lâu hơn trước khi được bán ra. Nguyên nhân có thể là do sự giảm sút trong nhu cầu thị trường, quản lý tồn kho kém hiệu quả hoặc các vấn đề liên quan đến chuỗi cung ứng.

Đòn bẩy tài chính tăng nhẹ từ 1,22 lần vào năm 2020 lên 1,26 lần vào năm 2021, sau đó giảm dần xuống còn 1,18 lần vào năm 2022 và 1,17 lần vào năm 2023. Mặc dù có sự tăng nhẹ trong năm 2021, xu hướng chung là giảm, cho thấy doanh nghiệp có xu hướng giảm bớt việc sử dụng nợ để tài trợ cho tài sản, có thể là để giảm rủi ro tài chính.

Tỷ số lợi nhuận trên doanh thu (ROS) của doanh nghiệp có biến động mạnh. Từ mức 16,65% năm 2020, ROS tăng mạnh lên 33,17% vào năm 2021, thể hiện khả năng sinh lời trên mỗi đồng doanh thu rất tốt trong năm này. Tuy nhiên, sau đó, ROS giảm đáng kể xuống còn 4,00% vào năm 2022 và tiếp tục giảm xuống còn 1,30% vào năm 2023. Sự sụt giảm này cho thấy doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc duy trì mức lợi nhuận, có thể do chi phí tăng hoặc doanh thu giảm. Tương ứng với mức giảm của doanh thu, bởi trong năm 2021 có sự đi vào hoạt động của dự án Kiến Hưng Luxury còn những năm sau chưa có thêm dự án mới.

Về ROE: Theo CafeLand (2023) cho biết: Kết thúc năm 2022, chỉ số ROE (tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu) trung bình của một số doanh nghiệp phát triển bất động sản điển hình trên thị trường Việt Nam đạt 11% năm 2022, giảm so với mức 14,95%

năm 2021. Hiệu quả sinh lời trên mỗi đồng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp chỉ cao hơn mức 10,14% năm 2017 và thấp nhất kể từ năm 2018. Như vậy:

Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) có xu hướng tương tự như ROS. ROE tăng từ 7,15% năm 2020 lên 8,88% năm 2021, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu trong việc tạo ra lợi nhuận đã cải thiện trong năm này. Tuy nhiên, ROE giảm mạnh xuống còn 0,90% vào năm 2022 và chỉ còn 0,36% vào năm 2023. Nhìn chung, ROE của Công ty Kiến Hưng là thấp hơn so với trung bình một số doanh nghiệp bất động sản hoạt động trên thị trường. Điều này phản ánh rằng doanh nghiệp đang gặp khó khăn trong việc tạo ra lợi nhuận từ vốn chủ sở hữu, có thể do lợi nhuận giảm mạnh hoặc chi phí tăng cao.

Nhìn chung, các chỉ số đều cho thấy sự suy giảm hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp trong việc sử dụng tài sản cố định và quản lý hàng tồn kho trong giai đoạn từ 2020 đến 2023. Mặc dù có một sự cải thiện nhỏ về hiệu suất sử dụng tài sản cố định vào năm 2023, nhưng chỉ số này vẫn chưa đạt lại mức năm 2020. Vòng quay tồn kho giảm liên tục qua các năm, cho thấy doanh nghiệp cần cải thiện quản lý hàng tồn kho để tăng tốc độ luân chuyển và giảm thiểu chi phí lưu kho. Doanh nghiệp cần xem xét các biện pháp cải thiện quản lý tài sản và tồn kho để nâng cao hiệu quả hoạt động tổng thể.

Tiếp đến, tác giả tiến hành đánh giá khả năng quản lý công nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong giai đoạn 2020 - 2023, dựa trên bảng cơ cấu tài sản và nguồn vốn để phân tích các yếu tố quan trọng. Bảng này không chỉ cho thấy cấu trúc tài sản và nguồn vốn thông qua các khoản phải thu, các khoản phải trả, hệ số thu hồi nợ hay kỳ thu hồi nợ bình quân của công ty mà còn giúp đánh giá khả năng của Công ty trong việc quản lý và tối ưu hóa tài chính.

Bảng 2.8 Tình hình khả năng quản lý công nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

	Đvt	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Các khoản phải thu	Đồng	12.838.418.497	15.658.197.071	17.457.883.527	14.556.454.591
Các khoản phải trả	Đồng	12.470.355.944	6.529.839.335	6.809.055.693	5.688.757.926
Hệ số các khoản phải thu	Lần	0,274	0,355	0,389	0,337
Hệ số các khoản phải trả	Lần	0,266	0,148	0,152	0,132

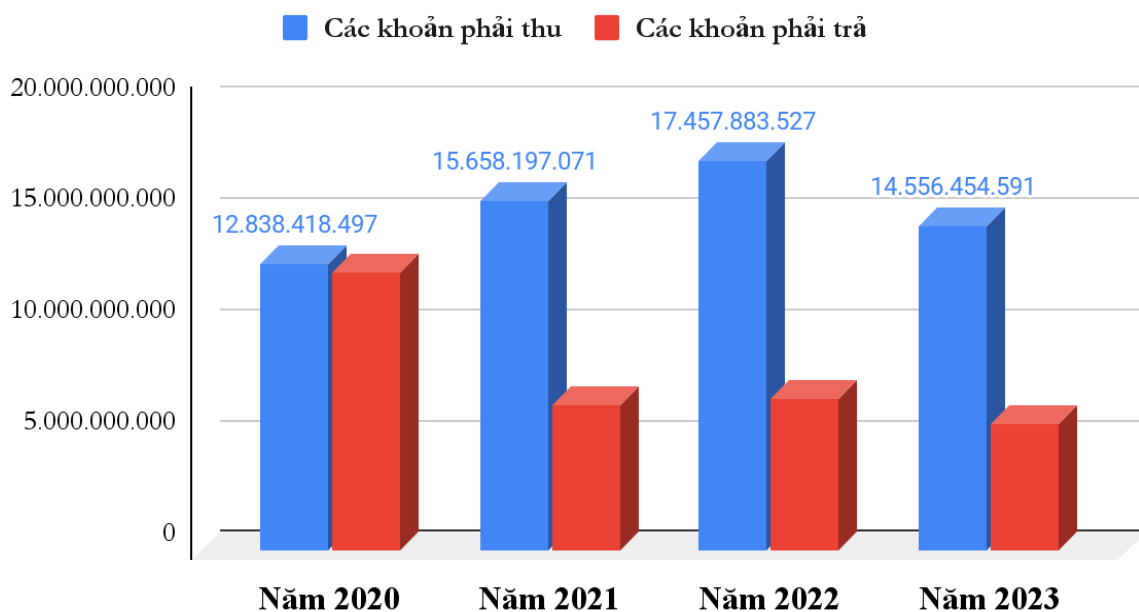
Hệ số các khoản phải thu so với các khoản phải trả	Lần	1,030	2,398	2,564	2,559
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	14.807.355.392	10.069.302.916	8.521.214.148	10.382.595.190
Các khoản phải thu ngắn hạn bình quân	Đồng	x	14.248.307.784	16.558.040.299	16.007.169.059
Hệ số thu hồi nợ	Lần	x	0,707	0,515	0,649
Kỳ thu hồi nợ bình quân	Ngày	x	516,484	709,252	562,732

Nguồn: Xử lý số liệu

Từ số liệu trên, ta có biểu đồ sau:

Biểu đồ 2.4 Các khoản phải thu và các khoản phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị tính: Đồng



Nguồn: Xử lý số liệu

Nhận xét:

Các khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023, chủ yếu là từ nguồn các khoản phải thu ngắn hạn (phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác,...) Các khoản phải thu của công ty có xu hướng tăng lên theo từng năm. Cụ thể: Vào năm 2020, các khoản phải thu là 12.838.418.497 đồng, đến năm 2021 con số đó tăng lên 15.658.197.071 đồng và tiếp tục tăng lên 17.457.883.527 đồng vào năm 2022. Điều đó phản ánh tổng số vốn của Công ty đang bị chiếm dụng ngày càng tăng. Ngược lại với các khoản phải thu thì các khoản phải trả của công ty có chiều hướng giảm vào năm 2021 và tăng vào năm 2022 tuy nhiên mức tăng không đáng kể. Chiếm phần lớn trong các khoản phải trả đó là các khoản phải trả ngắn hạn chủ yếu là từ người mua trả tiền trước ngắn hạn, trong khi các khoản phải trả dài hạn lại rất thấp.

Hệ số các khoản phải thu của Công ty qua từng năm có xu hướng tăng lên là 0,274 lần vào năm 2020; tăng 0,355 lần vào năm 2021; năm 2022 tăng 0,389 lần và năm 2023 giảm còn 0,337 lần. Như vậy vào năm 2020 có khoảng 27,35% vốn bị chiếm dụng trong tổng tài sản của công ty; tương tự cho năm 2021 thì có khoảng 35,48% vốn bị chiếm dụng trong tổng tài sản; đến năm 2022 chiếm khoảng 38,87% vốn trong tổng tài sản của công ty và vào 2023 có khoảng 33,67% vốn bị chiếm dụng trong tổng tài sản. Hệ số các khoản phải trả của công ty phản ánh mức độ đi chiếm dụng vốn của doanh nghiệp và cho biết trong tổng tài sản của doanh nghiệp có bao nhiêu phần được tài trợ bằng nguồn vốn đi chiếm dụng. Cụ thể: Năm 2020, trong tổng tài sản của công ty có khoảng 26,57% được tài trợ bằng nguồn vốn đi chiếm dụng, và 3 năm tiếp theo lần lượt là 14,18%; 15,16% và 13,16%.

Hệ số các khoản phải thu so với các khoản phải trả của Công ty trong 4 năm lần lượt là 1,030; 2,398; 2,564 và 2,559 tuy có mức tăng giảm không ổn định tuy nhiên vẫn duy trì ở mức lớn hơn 1; như vậy cho thấy số vốn của doanh nghiệp bị chiếm dụng lớn hơn số vốn của doanh nghiệp đi chiếm dụng.

Về hệ số thu hồi nợ hay số vòng thu hồi nợ của Công ty không ổn định vào năm 2021 hệ số thu hồi nợ là 0,707 hay trong năm 2021 các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty quay được 0,707 vòng; tiếp đến năm 2022 vòng thu hồi nợ của Công ty giảm còn 0,515 vòng và tăng trở lại vào năm 2023 đạt 0,649 vòng.

Về kỳ thu hồi nợ bình quân của Công ty, trong đó thời gian bình quân trong kỳ báo cáo là kỳ báo cáo theo năm 365 ngày. Qua Bảng 2.7 Tình hình khả năng quản lý công nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023 cho thấy, vào năm 2021 thì sau khoảng hơn 516,484 ngày thì Công ty thu được nợ; như vậy cho thấy, năm 2021 số ngày có thể thu hồi nợ bình quân của Công ty là ngắn nhất. Tiếp đến năm 2022 thì cho thấy sau khoảng 709,252 ngày thì Công ty thu hồi được các khoản nợ của mình đây là một con số khá cao chứng tỏ rằng trong năm 2022 các khoản phải

thu của Công ty đã có sự tăng lên hay có thể nói là Công ty đang khó thu hồi nợ từ khách hàng, dẫn đến kỳ thu hồi nợ bình quân trong năm 2022 cũng tăng lên. Năm 2023 số ngày để Công ty có thể thu hồi được nợ của mình là khoảng 562,732 ngày; con số này đã giảm so với năm 2022, cho thấy Công ty đang có các phương pháp, kế hoạch thu hồi nợ hiệu quả hơn. Tuy nhiên, đối với công ty kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh thường dựa trên việc phát triển các dự án bất động sản và đầu tư vào các dự án này. Do đó, khả năng thu hồi nợ của công ty sẽ phụ thuộc chủ yếu vào những yếu tố như:

- *Tiến độ dự án*: Việc thu hồi nợ từ các dự án bất động sản phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai và hoàn thành của từng dự án. Nếu dự án được triển khai đúng kế hoạch và hoàn thành đúng thời gian, công ty có thể thu hồi nợ nhanh chóng từ việc bán sản phẩm bất động sản.
- *Tình trạng thị trường bất động sản*: Sự lạm phát, biến động thị trường hay chính sách nhà nước về bất động sản có thể ảnh hưởng đến giá bán và khả năng thu hồi nợ của công ty. Nếu thị trường phát triển mạnh mẽ, công ty có thể thu hồi nợ nhanh chóng hơn.
- *Chính sách tài chính và quản lý nợ*: Chính sách tài chính của công ty, bao gồm cả chiến lược về quản lý nợ và hạn mức nợ phải trả, sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ. Việc quản lý tài chính hiệu quả giúp công ty có khả năng thu hồi nợ tốt hơn.

Tóm lại, trong ngành kinh doanh bất động sản, khả năng thu hồi nợ phụ thuộc chủ yếu vào việc quản lý và phát triển các dự án bất động sản. Việc hiểu rõ các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ dự án và thị trường bất động sản là rất quan trọng để đánh giá và dự báo khả năng quản lý công nợ của công ty.

2.3.4 Phân tích khả năng thanh toán

Để đánh giá khả năng thanh toán của doanh nghiệp cần chú ý đến hệ số khả năng thanh toán tổng quát hay còn gọi là hệ số khả năng thanh toán hiện hành. Chỉ số này phản ánh tổng quát nhất năng lực thanh toán của doanh nghiệp trong ngắn và dài hạn. Cụ thể, theo số liệu từ Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong giai đoạn 2020 - 2023, tác giả tiến hành phân tích đánh giá khả năng thanh toán của Công ty theo các tỷ số gồm: Tỷ số khả năng thanh toán tổng quát, tỷ số khả năng thanh toán hiện thời, tỷ số khả năng thanh toán nhanh.

Bảng 2.9 Các tỷ số đánh giá khả năng thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Đơn vị: lần

Tỷ số	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
-------	----------	----------	----------	----------

Tỷ số khả năng thanh toán tổng quát	3,76	6,76	6,60	7,60
Tỷ số khả năng thanh toán hiện thời	1,95	3,65	3,63	4,13
Tỷ số khả năng thanh toán nhanh	1,27	2,60	2,61	2,65

Nguồn: Xử lý số liệu

Nhận xét:

Cả 3 tỷ số thanh toán của Công ty trong cả 4 năm từ 2020 đến 2023 đều lớn hơn 1 như vậy chứng tỏ Công ty có đủ khả năng thanh toán. Cụ thể về tỷ số khả năng thanh toán tổng quát của Công ty trong cả 4 năm đều lớn hơn 2. Trong năm 2020 là 3,76 con số đó lại tiếp tục tăng lên đến 6,76 vào năm 2021 và giảm nhẹ 0,16 lần vào năm 2022, đến năm 2023 lại tăng lên đến 7,60 lần. Chỉ tiêu này cho biết với tổng số tài sản hiện có, doanh nghiệp có đảm bảo trả được các khoản nợ phải trả, điều đó phản ánh khả năng thanh toán của doanh nghiệp là rất tốt. Tuy nhiên, hiệu quả sử dụng vốn lại không cao.

Tiếp đến về Tỷ số khả năng thanh toán hiện thời của Công ty là khá cao, cao nhất là 3,65 vào năm 2021 và thấp nhất là 1,27 vào năm 2020. mức chênh lệch giữa năm 2021 so với năm 2020 là 1,71 lần trong khi đó mức chênh lệch của năm 2022 so với 2021 là -0,02 lần. Qua phân tích ta thấy được, hệ số này có sự biến động tăng trong năm 2021, 2023 và giảm trong năm 2022, trong giai đoạn 4 năm thì tỷ số này đều lớn hơn 1 nên khả năng thanh toán hiện thời tốt nhưng các khoản phải thu trong tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng khá cao do đó, khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn thấp điều đó cũng ảnh hưởng tương đối đến hoạt động kinh doanh của công ty. Vì vậy, Công ty cần tích cực tìm kiếm các khoản vay dài hạn mang tính ổn định hơn, có các chính sách hợp lý trong công tác quản lý, sử dụng cũng như huy động vốn của mình.

Cuối cùng về Tỷ số khả năng thanh toán nhanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng lần lượt qua từng năm là 1,27; 2,60; 2,61 và 2,65 cho thấy có sự tăng lên qua từng năm, tăng rõ rệt trong giai đoạn từ 2020 đến 2021 và tiếp tục tăng nhẹ trong năm tiếp theo. Từ đó cho thấy, Công ty ít chịu sự phụ thuộc vào việc trả nợ hay hàng tồn kho

Tóm lại, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng có khả năng thanh toán cao, chứng tỏ được rằng công ty thực sự có năng lực tài chính tốt, đảm bảo khả năng chi trả tốt các khoản nợ của công ty và cho thấy rủi ro trong hoạt động kinh doanh của công ty cũng được duy trì ở mức thấp.

2.4 Đánh giá tình hình tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 -2023

2.4.1 Những ưu điểm về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Trong giai đoạn 2020 - 2023, trước bối cảnh khó khăn chung trong lĩnh vực hoạt động như: sự gián đoạn trong hoạt động kinh tế do dịch bệnh Covid-19, sự cạnh tranh trong ngành ngày một khốc liệt, những vướng mắc từ sự thay đổi chính sách pháp lý,... Công ty đã phải chủ động điều chỉnh kế hoạch, mục tiêu để thích nghi trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19, thì các hoạt động sản xuất kinh doanh, xúc tiến đầu tư và triển khai dự án vẫn được công ty đẩy mạnh. Mặc dù chịu nhiều biến động bất lợi của nền kinh tế và cả dịch bệnh Covid-19 nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã nỗ lực cố gắng và đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận, cụ thể:

Trong vòng 4 năm, Công ty cũng đã mở rộng quy mô kinh doanh, lượng vốn đưa vào kinh doanh tăng, tạo điều kiện nâng cao năng lực kinh doanh, mở rộng quy mô công ty. Công ty cũng đã tận dụng các nguồn lực bên trong lẫn bên ngoài để tăng vốn, mở rộng quy mô. Tận dụng mối quan hệ lâu năm và uy tín từ các công ty khác. Hiện nay, Công ty đã tận dụng nguồn vốn cố định để đầu tư vào hệ thống máy móc, các trang thiết bị công nghệ tiên tiến, đầu tư sửa sang cho văn phòng trụ sở công ty, mỗi công trình thi công của Công ty đều có hệ thống kho bãi để phục vụ cho thi công. Tất cả các nguồn lực cơ sở vật chất và các trang thiết bị này đã và đang đóng một vai trò rất quan trọng trong hoạt động kinh doanh của công ty, đặc biệt là trong điều kiện cạnh tranh khốc liệt như hiện nay.

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng là công ty hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực gồm bất động sản, xây dựng, tư vấn, kinh doanh mà cụ thể là xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở chất lượng cao, các hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ khác. Với việc kinh doanh trên nhiều lĩnh vực đã đem lại cho Công ty nhiều nguồn tạo ra doanh thu, hạn chế rủi ro phụ thuộc vào một lĩnh vực.

Công ty có một cơ cấu tổ chức quản lý hiệu quả phù hợp với mô hình công ty. Điều này thể hiện ở lực lượng nhân sự trong Công ty chiếm chủ yếu là có trình độ cao đẳng và Trung cấp trở lên và đều là những người có thâm niên cao trong nghề, có năng lực chuyên môn tốt và một lực lượng lãnh đạo tài ba, có tầm nhìn xa trông rộng. Bên cạnh đó, công tác quản trị trong Công ty luôn được Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng chú trọng nâng cao và bồi dưỡng, đảm bảo cho sự phát triển không chỉ nhanh mà còn bền vững. Công ty cũng luôn duy trì công tác quản trị rủi ro, áp dụng nhiều biện pháp quản lý, ứng phó với những tình huống bất ngờ. Công ty cũng luôn

không ngừng cập nhật sự thay đổi của pháp luật liên quan đến quản trị Công ty và tham khảo những mô hình quản trị tiên bộ từ các doanh nghiệp khác.

Về công tác kỹ thuật, công nghệ, Công ty đảm bảo về vật tư, phụ tùng thay thế, sửa chữa kịp thời, quản lý tốt công cụ dụng cụ. Quản lý, thống kê, theo dõi hoạt động máy móc thiết bị chặt chẽ, thực hiện kịp thời, có chất lượng việc sửa chữa máy móc thiết bị, chỉ đạo bảo dưỡng máy móc đúng quy trình và quy định.

Trong giai đoạn 4 năm qua, từ năm 2020 đến năm 2023, Công ty đã có sự chú trọng trong việc sử dụng vốn để đầu tư xây dựng, sửa chữa cho Công ty và các dự án của Công ty. Trong cơ cấu nguồn vốn, vốn chủ sở hữu luôn chiếm tỷ trọng cao (hơn 75%), và có xu hướng tương lên qua từng năm trong giai đoạn 2020 - 2022, cho thấy trong cơ cấu vốn của Công ty chủ yếu là nguồn vốn chủ sở hữu, vay nợ phải trả không nhiều. Công ty tự chủ được khả năng tài chính, không áp lực về nợ, từ đó đẩy mạnh hoạt động kinh doanh.

2.4.2 Những hạn chế và nguyên nhân của Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Bên cạnh những điểm mạnh và thành tựu đạt được, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng cũng đối diện với một số hạn chế cần được khắc phục để phát triển bền vững.

Về đội ngũ nhân viên, Công ty chưa thực sự chú trọng đến việc phát huy hết khả năng và cống hiến của họ. Nhân viên chưa được khai thác tối đa tiềm năng, dẫn đến hiệu quả công việc chưa đạt mức tối ưu. Ngoài ra, giữa các phòng ban trong Công ty vẫn còn hoạt động riêng lẻ, thiếu sự phối hợp chặt chẽ, làm giảm hiệu quả tổng thể trong công việc. Tình trạng nhân viên chưa được khai thác hết tiềm năng và sự thiếu sự phối hợp giữa các phòng ban trong Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng có thể do thiếu chiến lược quản lý nhân sự, thiếu đầu tư vào phát triển nhân viên, văn hóa tổ chức không phù hợp và lãnh đạo không khuyến khích sự phát triển và hợp tác

Về mặt tài sản, các khoản đầu tư của Công ty chưa thực sự tạo ra nhiều doanh thu, chưa mang lại dòng tiền đáng kể. Mặc dù đã tăng quy mô kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn chưa cao, và lượng vốn bị chiếm dụng vẫn chiếm tỷ trọng khá cao, cho thấy sự chưa hiệu quả trong việc khai thác và sử dụng nguồn vốn.

Trong giai đoạn 4 năm, tỷ số khả năng thanh toán hiện hành của Công ty luôn lớn hơn 1, cho thấy khả năng thanh toán tốt. Tuy nhiên, các khoản phải thu trong tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng khá cao, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Điều này có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty cần tích cực tìm kiếm các khoản vay dài hạn mang tính ổn định hơn, cùng với việc áp dụng các chính sách hợp lý trong công tác quản lý, sử dụng và huy động vốn.

Các khoản phải thu của Công ty giai đoạn 2020 - 2023 chủ yếu là từ các khoản phải thu ngắn hạn như phải thu từ khách hàng, trả trước cho người bán, và các khoản phải thu ngắn hạn khác. Bên cạnh đó, lượng hàng tồn kho của Công ty cũng có xu hướng tăng lên theo từng năm, phản ánh tổng số vốn bị chiếm dụng ngày càng tăng và chi phí bỏ ra cũng gia tăng.

Công ty cũng chưa chú trọng đến công tác phân tích tài chính, dẫn đến khó khăn trong việc nhận diện điểm mạnh, điểm yếu, và tiềm năng phát triển. Việc thiếu sự phân tích tài chính chi tiết làm hạn chế khả năng đề ra các phương hướng và kế hoạch phát triển hiệu quả.

Vì vậy, Công ty cần chú trọng hơn đến việc phát triển đội ngũ nhân viên, tăng cường sự phối hợp giữa các phòng ban, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài sản và nguồn vốn, cũng như cải thiện công tác phân tích tài chính để đưa ra các chiến lược phát triển bền vững và hiệu quả hơn trong tương lai.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Chương 2 của bài dự án tập trung vào việc phân tích các chỉ số tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng để đưa ra nhận xét sâu sắc về hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Qua đó, không chỉ nhận diện được các điểm mạnh và điểm yếu của công ty mà còn đi sâu vào tìm hiểu nguyên nhân gây ra những thay đổi này.

Các yếu tố được phân tích bao gồm cả các yếu tố khách quan như điều kiện thị trường, biến động kinh tế và chính sách, cũng như các yếu tố chủ quan như quản lý chiến lược và quản trị tài chính của công ty. Đây là những yếu tố quan trọng tác động đến tình hình tài chính của Công ty Kiến Hưng. Đánh giá chính xác thực trạng của công ty trong Chương 2 không chỉ đơn thuần là một bước quan trọng mà còn là nền tảng cần thiết để xác định và đề xuất các giải pháp trong Chương 3. Việc này giúp cung cấp cho các nhà quản lý và nhà đầu tư cái nhìn toàn diện về sức khỏe tài chính của công ty và hướng phát triển trong tương lai.

CHƯƠNG 3 ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG

3.1. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai

3.1.1 Những thuận lợi của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai

Theo The Banker, GDP của Việt Nam dự kiến tăng trưởng từ 6-6,5% vào năm 2024, khiến Việt Nam trở thành một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Đông Nam Á nhờ vào sự phát triển tích cực trong nhiều lĩnh vực. Các chuyên gia cho rằng tăng trưởng năm nay sẽ được thúc đẩy bởi nhiều yếu tố như sản xuất, xuất khẩu và tiêu dùng. Môi trường lãi suất thuận lợi cùng sự phục hồi của thị trường bất động sản cũng đóng góp vào tăng trưởng kinh tế. Helmi Arman, nhà kinh tế tại Citi, cho biết: “Sau khi đóng băng vào đầu năm 2023, lĩnh vực bất động sản đã phục hồi vào nửa cuối năm 2024. Chính phủ đang thúc đẩy các cải cách cơ cấu để đặt nền móng cho sự phục hồi bền vững trong lĩnh vực này, mặc dù những thay đổi này sẽ không diễn ra ngay lập tức. Luật đất đai sửa đổi vừa được thông qua gần đây sẽ có hiệu lực vào năm 2025.”

Việt Nam đang trải qua giai đoạn tăng trưởng kinh tế ổn định, với GDP liên tục tăng trong những năm gần đây. Điều này tạo ra một môi trường kinh doanh thuận lợi, kích thích đầu tư và tiêu dùng, từ đó thúc đẩy nhu cầu về bất động sản, bao gồm cả nhà ở và các dự án phát triển đô thị. Công ty Kiến Hưng có thể tận dụng cơ hội này để mở rộng thị trường và tăng doanh thu.

Chính phủ Việt Nam đã và đang triển khai nhiều chính sách hỗ trợ phát triển hạ tầng và đô thị hóa. Các gói kích cầu, giảm lãi suất vay vốn và các chương trình hỗ trợ tài chính cho người mua nhà là những động lực quan trọng giúp thúc đẩy thị trường bất động sản. Điều này mang lại lợi ích trực tiếp cho công ty trong việc triển khai các dự án mới.

Sự tiến bộ của công nghệ xây dựng và xu hướng phát triển bền vững đang mở ra nhiều cơ hội mới cho công ty. Áp dụng các công nghệ tiên tiến và phát triển các dự án bất động sản xanh có thể giúp công ty nâng cao năng lực cạnh tranh, thu hút khách hàng và nhà đầu tư quan tâm đến môi trường. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa nhanh chóng và sự gia tăng dân số đô thị đang tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở và các tiện ích đô thị. Công ty Kiến Hưng có thể tận dụng xu hướng này để phát triển các dự án đáp ứng nhu cầu của người dân, từ đó nâng cao doanh thu và lợi nhuận.

3.1.2 Những khó khăn của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng trong tương lai

Mặc dù kinh tế Việt Nam đang tăng trưởng, những biến động kinh tế toàn cầu có thể tác động tiêu cực đến nền kinh tế trong nước. Các yếu tố như lạm phát, suy thoái kinh tế toàn cầu, hay biến động tỷ giá có thể gây khó khăn cho công ty trong việc huy động vốn, quản lý chi phí và duy trì lợi nhuận. Thêm vào đó, thị trường bất động sản tại Hà Nội và Việt Nam ngày càng trở nên cạnh tranh với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do đó, Công ty Kiến Hưng cần nỗ lực duy trì và mở rộng thị phần, đồng thời đối mặt với áp lực về giá cả, chất lượng và dịch vụ.

Hơn nữa, Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của biến đổi khí hậu và thiên tai như bão lụt, hạn hán. Những yếu tố này không chỉ gây thiệt hại trực tiếp đến các dự án bất động sản mà còn làm tăng chi phí xây dựng và bảo trì, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của công ty. Bên cạnh đó, mặc dù có đội ngũ nhân sự chất lượng cao, khả năng đổi mới và sáng tạo của nhân viên công ty vẫn còn hạn chế. Việc thu hút và giữ chân nhân tài trong ngành bất động sản là một thách thức lớn, đặc biệt trong bối cảnh thị trường lao động cạnh tranh và nhu cầu về nhân lực chất lượng cao ngày càng tăng.

Dù có những chính sách hỗ trợ từ chính phủ, việc tiếp cận vốn vay với lãi suất ưu đãi vẫn gặp khó khăn đối với nhiều doanh nghiệp. Điều này đòi hỏi Công ty Kiến Hưng cần có chiến lược tài chính linh hoạt để đảm bảo nguồn vốn cho các dự án dài hạn, đồng thời đối mặt với rủi ro lãi suất và các điều kiện vay vốn ngày càng khắt khe. Thêm vào đó, hệ thống pháp lý và các quy định liên quan đến lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam khá phức tạp và thay đổi liên tục. Điều này yêu cầu công ty phải luôn cập nhật và tuân thủ các quy định mới, từ đó làm tăng chi phí quản lý và rủi ro pháp lý.

Cuối cùng, mặc dù tình hình đại dịch đã được kiểm soát phần nào, những tác động của nó vẫn còn kéo dài. Thị trường bất động sản chưa hoàn toàn phục hồi, và sự thay đổi trong nhu cầu của khách hàng sau đại dịch đòi hỏi công ty phải điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt.

3.2 Định hướng hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Sau khi tiến hành phân tích tài chính chi tiết, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng được đánh giá là có tiềm năng phát triển tương đối cao, tuy nhiên, cũng gặp không ít thách thức trong quá trình phát triển. Để đạt được mục tiêu và tầm nhìn phát triển của mình, công ty đã đề ra các phương hướng và chiến lược sau đây để thúc đẩy sự phát triển trong giai đoạn tới.

Trước hết, công ty đã tích lũy đủ tiềm lực tài chính để thực hiện các dự án đầu tư mới, tập trung vào những vị trí đặc địa hơn với tiềm năng sinh lời cao hơn, từ đó tạo được tiếng vang và uy tín trong ngành. Với mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong thị trường bất động sản, công ty đặc biệt chú trọng triển khai các dự án và đẩy nhanh tiến độ xây dựng để hoàn thành đúng theo kế hoạch đề ra.

Bên cạnh đó, công ty cũng quản lý chặt chẽ chi phí và đảm bảo sử dụng nguồn vốn hiệu quả. Nâng cao năng lực tài chính để phát triển liên tục, ổn định và bền vững là mục tiêu quan trọng. Công ty chú trọng tối ưu hóa nguồn vốn, giảm thiểu chi phí tài chính và tối ưu hóa các khoản đầu tư. Đồng thời, công ty sẽ tìm kiếm các nguồn tài trợ với lãi suất ưu đãi và đàm phán lại các điều khoản vay nợ để giảm bớt gánh nặng tài chính.

Hơn nữa, công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống tài chính theo hướng bền vững, đảm bảo tính an toàn tài chính cao. Công ty tập trung vào công tác quản trị dòng tiền, lên kế hoạch cân đối tài sản và nguồn vốn, triển khai chính sách bán hàng phù hợp để tích lũy tài chính và quay vòng vốn nhanh nhằm tạo dòng tiền tốt phục vụ cho phát triển. Đồng thời, công ty cũng đẩy nhanh công tác quyết toán dự án để sớm chuyển dịch nguồn vốn đang treo thành tài sản theo đúng giá trị thực của thị trường.

Không chỉ dừng lại ở đó, công ty còn liên tục tìm kiếm và mở rộng thị trường ra ngoài khu vực hiện tại, phát triển cả trong và ngoài nước. Điều này giúp công ty không chỉ tăng trưởng về quy mô mà còn đa dạng hóa nguồn thu, giảm bớt rủi ro từ sự phụ thuộc vào một thị trường duy nhất.

Để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường, công ty tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. Đầu tư vào công tác đào tạo và phát triển nhân sự, đặc biệt là trong các lĩnh vực quản lý dự án, kỹ thuật và marketing, là một trong những chiến lược then chốt. Công ty cũng có các chính sách thu hút nhân tài và lao động có tay nghề cao, cùng với các chương trình đào tạo chuyên sâu nhằm nâng cao kỹ năng và năng lực sáng tạo của nhân viên.

Những định hướng này không chỉ giúp công ty vượt qua các thách thức hiện tại mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài trong tương lai. Việc kết hợp các chiến lược tài chính với phát triển nguồn nhân lực sẽ đảm bảo cho công ty Kiến Hưng tiếp tục phát triển mạnh mẽ và bền vững.

3.3 Một số đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng cần tập trung vào việc xây dựng, đào tạo, phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao; tăng cường công

tác đào tạo để bổ sung nguồn nhân sự trong công tác quản trị. Chú trọng phát triển nguồn nhân lực cấp cao, tạo điều kiện phát triển trình độ quản lý. Đồng thời, xây dựng môi trường làm việc hấp dẫn, chuyên nghiệp để thu hút nhân tài, tạo môi trường làm việc năng động, khuyến khích tinh thần sáng tạo, đảm bảo cho người lao động công việc ổn định, tạo sự an toàn cho người lao động để gắn bó lâu dài. Nhân viên phải luôn được tôn trọng, lắng nghe và chia sẻ; mỗi nhân viên đều cảm nhận được mình là một mắt xích quan trọng trong một tập thể đoàn kết và vững mạnh. Mọi nỗ lực và thành quả của cán bộ nhân viên được công ty công nhận và khen thưởng kịp thời - đó là động lực rất lớn giúp nhân viên tìm thấy sự hứng khởi và sẵn sàng đón nhận những thách thức mới trong công việc.

Để nâng cao hiệu quả kinh doanh, Công ty cần sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hiệu quả, đây là một công cụ tài chính có thể gia tăng cả lãi và lỗ cho doanh nghiệp. Để tận dụng được những lợi ích của đòn bẩy tài chính mà vẫn quản lý được các rủi ro, công ty cần thực hiện các giải pháp cụ thể. Trước tiên, cần có một định hướng rõ ràng và tính toán kỹ lưỡng trước khi quyết định sử dụng công cụ này. Điều này bao gồm việc đánh giá khả năng tài chính hiện tại, dự báo lợi nhuận kỳ vọng và phân tích rủi ro. Việc lựa chọn các đơn vị tài chính đáng tin cậy như ngân hàng và các tổ chức tín dụng có tên tuổi là rất quan trọng. Những đơn vị này thường cung cấp mức lãi suất ổn định và có các điều khoản vay rõ ràng, giúp giảm thiểu nguy cơ rủi ro tài chính.

Khi sử dụng đòn bẩy tài chính để mua tài sản, công ty cần thận trọng trong khâu đánh giá tài sản. Giá trị tài sản có thể biến động theo thời gian, do đó, nên xây dựng chiến lược tài chính với dự đoán thận trọng, thấp hơn một chút so với mục tiêu. Điều này giúp công ty tránh được những tổn thất lớn nếu giá trị tài sản giảm. Tóm lại, việc sử dụng đòn bẩy tài chính có thể mang lại nhiều lợi ích cho công ty, nhưng cũng đi kèm với những rủi ro đáng kể. Bằng cách có định hướng rõ ràng, lựa chọn các đối tác tài chính đáng tin cậy, thận trọng trong đánh giá tài sản, đăng ký các khoản vay hợp lý và quản lý dòng tiền hiệu quả, công ty có thể nâng cao hiệu quả kinh doanh và đạt được sự phát triển bền vững.

Phân tích hiệu quả sử dụng vốn đóng vai trò quan trọng trong phân tích hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Đối với các công ty cổ phần, hiệu quả sử dụng vốn cổ phần cần được thường xuyên đánh giá để có các giải pháp nâng cao nhằm mang lại lợi nhuận cao.

Chú trọng đầu tư, quản lý tài sản, đặc biệt là tài sản dài hạn và tài sản cố định. Duy trì khai thác, tận dụng triệt để toàn bộ tài sản cố định hiện có, các loại máy móc, trang thiết bị; tiến hành bảo dưỡng định kỳ để tăng hiệu quả sử dụng tài sản dài hạn. Đồng thời tính toán, nghiên cứu, lập kế hoạch, đầu tư có lựa chọn tài sản cố định phải

dựa trên nhu cầu thực tế kinh doanh của Công ty để khai thác tối đa hiệu quả sử dụng tài sản.

Trong đó, việc giảm thiểu chi phí cũng giúp cho công ty tăng lợi nhuận và từ đó hiệu quả kinh doanh cũng tăng theo. Chi phí là toàn bộ các chi phí phát sinh trong quá trình kinh doanh; chỉ tiêu lợi nhuận là một chỉ tiêu quan trọng, là điều kiện sống còn của mỗi doanh nghiệp. Để có lợi nhuận Công ty cần đầu tư, có chiến lược kinh doanh cụ thể và phù hợp với điều kiện của doanh nghiệp trong từng giai đoạn phát triển. Để giảm được chi phí trước tiên phải nâng cao hiệu quả hoạt động của nguồn nhân lực bằng cách nâng cao năng suất lao động. Đây chính là yếu tố cốt lõi quan trọng nhất để tiết kiệm chi phí tiền lương, lao động quản lý từ đó giúp doanh nghiệp thu được lợi nhuận. Đối với công tác này yêu cầu phải xây dựng cơ cấu lao động tối ưu nhất, tổ chức lao động khoa học, phù hợp với yêu cầu của từng dự án thi công nhất.

Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và thanh toán các khoản nợ, nâng cao khả năng thanh toán. Thường xuyên đối chiếu công nợ, đẩy mạnh công tác thu hồi các khoản thu đến hạn, đôn đốc khách hàng trả tiền đúng hạn. Có chính sách khuyến khích khách hàng thanh toán đúng hạn và trước hạn. Đồng thời tiến hành phân loại nợ và chính sách quản lý công nợ.

Phân tích tài chính doanh nghiệp không chỉ đơn thuần là một công cụ hữu ích để xác định giá trị kinh tế và đánh giá mặt mạnh, mặt yếu của doanh nghiệp. Điều quan trọng hơn, nó là nền tảng cơ bản để các nhà quản lý hiểu rõ hơn về hoạt động kinh doanh của công ty và các yếu tố ảnh hưởng đến nó. Bằng cách phân tích tài chính một cách cẩn thận và sâu sắc, công ty có thể phát hiện ra các nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn đến hiệu quả hoặc không hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Việc này cung cấp cho các nhà quản lý cơ sở cần thiết để lựa chọn và đưa ra các quyết định có trách nhiệm và phù hợp với mục tiêu chiến lược của công ty. Từ đó, họ có thể điều chỉnh chiến lược kinh doanh, tối ưu hóa tài nguyên và phân phối vốn đầu tư một cách hiệu quả hơn.

Do đó, trong bối cảnh hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng, việc chú trọng hơn nữa vào công tác phân tích tài chính là cần thiết và có ý nghĩa quan trọng. Nó không chỉ giúp định hướng cho sự phát triển bền vững mà còn là công cụ hỗ trợ quan trọng để thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh và đạt được các mục tiêu chiến lược của công ty trong tương lai.

Để phân tích tài chính hiệu quả, cần tiến hành các bước sau:

- *Thu thập thông tin tài chính:* Thu thập các báo cáo tài chính của công ty như báo cáo lãi lỗ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bảng cân đối kế toán. Các tài liệu này cung cấp các con số và thông tin cần thiết để phân tích.

- *Phân tích tỷ lệ tài chính*: Tính toán và phân tích các tỷ lệ tài chính quan trọng như lợi nhuận gộp, biên lợi nhuận ròng, ROA (lợi nhuận trên tài sản) và ROE (lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu). Các tỷ lệ này giúp đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh và sử dụng tài sản của công ty.
- *So sánh và phân tích xu hướng*: So sánh các chỉ số tài chính của công ty với các công ty cùng ngành hoặc các mức chuẩn ngành. Phân tích xu hướng và biến động của các chỉ số này qua các giai đoạn thời gian để nhận diện được các điểm mạnh và điểm yếu của công ty.
- *Đánh giá cơ cấu vốn và quản lý nợ*: Phân tích cơ cấu vốn bằng cách đánh giá tỷ lệ giữa vốn chủ sở hữu và nợ vay. Đánh giá khả năng thanh toán nợ và tối ưu hóa cơ cấu vốn để giảm thiểu rủi ro tài chính.
- *Phân tích dòng tiền và thanh khoản*: Phân tích dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và tài chính để đánh giá khả năng sinh lời và sự ổn định tài chính của công ty. Đặc biệt quan tâm đến khả năng thanh khoản để đảm bảo rằng công ty có thể chi trả các nghĩa vụ ngắn hạn.
- *Đưa ra nhận xét và khuyến nghị*: Dựa trên kết quả phân tích, đưa ra nhận xét chi tiết về hiệu quả tài chính của công ty, nhận diện các vấn đề và cơ hội. Từ đó, đưa ra các khuyến nghị cụ thể nhằm cải thiện quản lý tài chính và tăng cường hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- *Theo dõi và đánh giá lại*: Liên tục theo dõi và đánh giá lại các chỉ số tài chính để điều chỉnh chiến lược và các quyết định trong tương lai, đồng thời đảm bảo rằng công ty duy trì được sự ổn định và phát triển bền vững.

Phân tích tài chính bao gồm nhiều giai đoạn, cụ thể:

- *Giai đoạn chuẩn bị*: giai đoạn này ảnh hưởng nhiều đến chất lượng, thời hạn và tác dụng của phân tích tài chính. Công tác chuẩn bị bao gồm việc xây dựng kế hoạch phân tích và thu thập, xử lý tài liệu phân tích. Cần xác định rõ phạm vi phân tích (phân tích toàn bộ hay phân tích bộ phận), nội dung phân tích (tổng thể toàn bộ hoạt động tài chính hay một số vấn đề), phân công trách nhiệm, xác định loại hình phân tích. Bên cạnh đó, trong giai đoạn này cũng cần tiến hành sưu tầm, thu thập, bảo đảm đầy đủ các tài liệu (các báo cáo tài chính: bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, thuyết minh báo cáo tài chính,...) và các cơ sở dữ liệu khác (các yếu tố bên trong - bên ngoài doanh nghiệp, môi trường ngành,...).
- *Giai đoạn thực hiện phân tích*: Trước tiên trong quá trình thực hiện phân tích cần có cái nhìn, đánh giá chung về tình hình tài chính của công ty, xu hướng phát triển nền kinh tế của thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Tiếp

đến, có thể thấy rằng, có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động tài chính của doanh nghiệp, do đó các nhà phân tích cần xác định đúng các yếu tố đẩy và xác định mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố. Từ đó, tiến hành tổng hợp kết quả phân tích, rút ra nhận xét, chỉ rõ những hạn chế còn tồn tại và nguyên nhân dẫn đến các hạn chế đó và đưa ra kết luận về hoạt động tài chính của doanh nghiệp.

- Giai đoạn kết thúc phân tích: Đây là giai đoạn cuối trong quá trình phân tích tài chính doanh nghiệp. Ở giai đoạn này, các nhà phân tích tiến hành lập báo cáo phân tích, báo cáo kết quả,... từ đó hoàn thiện, hoàn chỉnh hồ sơ phân tích.

Tóm lại, phân tích tài chính hiệu quả là quá trình cần thiết để hiểu rõ về sức khỏe tài chính của công ty và từ đó đưa ra các quyết định chiến lược và cải tiến hiệu quả hoạt động tài chính cho công ty.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Dựa trên cơ sở lý luận được trình bày trong Chương 1 và đánh giá thực tế của tình hình hoạt động của Công ty trong Chương 2, Chương 3 xác định và phân tích các cơ hội và thách thức mà công ty có thể đối mặt. Các cơ hội có thể bao gồm xu hướng thị trường mới, nhu cầu của khách hàng tiềm năng, hoặc sự phát triển của công nghệ mới. Trong khi đó, các thách thức có thể là cạnh tranh gay gắt, biến động thị trường, hoặc thay đổi chính sách. Và cả định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, sau khi phân tích các yếu tố và đưa ra đánh giá về cơ hội và thách thức, chương này sẽ đề xuất các giải pháp cụ thể để tối ưu hóa hiệu quả hoạt động tài chính của công ty. Các giải pháp này có thể bao gồm điều chỉnh chiến lược kinh doanh, cải tiến quy trình sản xuất, tăng cường chiến lược tiếp thị và phát triển sản phẩm, mở rộng thị trường mới, hay thúc đẩy năng lực đổi mới và nâng cao chất lượng sản phẩm/dịch vụ...

Cuối cùng, chương này xác định rõ ràng các mục tiêu cụ thể mà công ty muốn đạt được và lập ra kế hoạch thực hiện chi tiết. Các mục tiêu có thể bao gồm tăng trưởng doanh thu, cải thiện lợi nhuận, mở rộng thị trường, hoặc tăng cường hiệu quả hoạt động tài chính.

KẾT LUẬN

Công tác phân tích tình hình kinh doanh, tổ chức của công ty nhằm đánh giá thực trạng tài chính công ty để từ đó có những quyết định kinh doanh phù hợp trở thành một trong những vấn đề sống còn đối với công ty. Hơn thế nữa, những thông tin do công tác phân tích tình hình hoạt động của công ty đem lại còn thiết thực đối với nhiều chủ thể trong nền kinh tế như các cơ quan nhà nước, các nhà đầu tư,... trong việc ra quyết định. Trong giai đoạn nền kinh tế mở cửa hội nhập hiện nay, việc quan tâm kiểm soát hiệu quả hoạt động cũng như kiểm soát tình hình tài chính cần được các công ty chú trọng hơn nữa để có thể tồn tại cũng như tăng khả năng cạnh tranh của mình.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản đang phát triển không ngừng, việc phân tích tài chính của các doanh nghiệp trong lĩnh vực này trở nên vô cùng quan trọng để đảm bảo sự bền vững và thành công. Từ việc phân tích lợi nhuận đến phân tích tài chính chi tiết, bài tiểu luận đã cung cấp cái nhìn tổng quan về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng, tuy chỉ hoạt động được khoảng 17 năm nhưng đã có cho mình những bước tiến lớn và có những thành tựu đáng kể, đang dần khẳng định vị thế của mình trong cả khu vực và trong nước.

Qua việc đánh giá doanh thu, chi phí, lợi nhuận và phân tích tài chính, chúng ta đã nhận thấy rằng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng đã có những thành tựu đáng kể trong việc tăng doanh thu, tạo lợi nhuận và quản lý tài chính. Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế cần được chú ý như hiệu quả sử dụng vốn chưa cao, biên lợi nhuận chưa ổn định và một số rủi ro liên quan đến quản lý nợ. Để tăng cường khả năng cạnh tranh và đảm bảo sự bền vững trong dài hạn, Công ty cần thực hiện các biện pháp cải thiện như tối ưu hóa chi phí, quản lý nợ hiệu quả, và đầu tư vào nghiên cứu phát triển dự án mới. Bên cạnh đó, việc hiểu rõ và sẵn sàng thích nghi với biến động của thị trường là một yếu tố quan trọng. Công ty cần liên tục theo dõi và đánh giá lại chiến lược kinh doanh và tài chính của mình để đảm bảo tính linh hoạt và phản ứng kịp thời với các thay đổi bất ngờ.

Tóm lại, thông qua việc phân tích tài chính, chúng ta đã có cái nhìn tổng quan về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng. Bằng cách thúc đẩy những điểm mạnh và giải quyết những điểm yếu, Công ty có thể đạt được sự phát triển bền vững và đảm bảo vị thế dẫn đầu trong ngành.

Ngoài những kết quả đã đạt được, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan về thời gian, khả năng nên dự án còn nhiều hạn chế chưa thể đánh giá một cách toàn diện hơn về tình hình công ty, tình hình tài chính cũng như những giải pháp hoàn thiện công tác phân tích tài chính tại công ty.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt:

- [1] Ngô Thế Chi, Nguyễn Trọng Cơ (2008). *Phân tích tài chính doanh nghiệp*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
- [2] ThS. Nguyễn Công Bình, Đặng Kim Cương (2009). *Phân tích các báo cáo tài chính*, NXB Giao thông vận tải
- [3] TS. Trịnh Văn Sơn (2005). *Phân tích hoạt động kinh doanh*, Đại học Kinh tế Huế
- [4] Phạm Xuân Kiên, (2011). *Phân tích tài chính trong các doanh nghiệp giao thông đường bộ Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ. Đại học Kinh tế Quốc dân

Tiếng Anh:

- [1] Robert Martin (2010), *The Age of Customer Capitalism*, Harvard Business Review
- [2] Eugene F. Brigham và Michael C. Ehrhardt (2015). *Financial Management: Theory and Practice* (15th ed.). Cengage Learning.
- [3] Stephen Penman (2000), *Financial Statement Analysis and Security Valuation*
- [4] Martin S. Fridson và Fernando Alvarez (2011). *Financial Statement Analysis*
- [5] Robert S. Kaplan và David P. Norton (1996), *The Balanced Scorecard: Translating Strategy into Action*
- [6] Robert C. Higgins (2012). *Analysis for Financial Management*
- [7] Richard A. Brealey và Stewart C. Myers (1976). *Principles of Corporate Finance*
- [8] Sylvain Bouteille, Diane Coogan-Pushner (2012). *The Handbook of Credit Risk Management: Originating, Assessing, and Managing Credit Exposures 2nd Edition*

Danh mục các website tham khảo:

- [1] <http://www.kienhungjsc.vn/home>
- [2] <https://www.fintibi.com/history-and-the-development-of-financial-analysis/>
- [3] <https://www.anfin.vn/blog/phan-tich-dupont>
- [4] https://www.researchgate.net/publication/365837964_Yeu_to_tac_dong_den_hieu_qua_hoat_dong_kinh_doanh_cua_doanh_nghiep_nganh_Thuc_pham
- [5]. <https://www.cfainstitute.org/en/membership/professional-development/refresher-readings/introduction-financial-statement-analysis>
- [6]. <https://www.thebanker.com/Vietnam-posts-optimistic-growth-prospects-1707142626>
- [7] <https://cafeland.vn/tin-tuc/ty-suat-sinh-loi-cua-mot-so-cong-ty-bat-dong-san-lon-giam-119887.html>

PHỤ LỤC 01

Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Kiến Hưng giai đoạn 2020 - 2023

Chỉ tiêu	Mức tăng giảm (VND)			Mức tăng giảm (%)		
	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2021/ 2020	2022/ 2021	2023/ 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-4.738.052.476	-1.548.088.768	1.861.381.042	-32,00%	-15,37%	21,84%
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	-4.738.052.476	-1.548.088.768	1.861.381.042	-32,00%	-15,37%	21,84%
3. Giá vốn hàng bán	-3.453.791.258	-1.471.902.493	2.303.967.915	-28,55%	-17,03%	32,13%
4. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	-1.284.261.218	-76.186.275	-442.586.873	-47,37%	-5,34%	-32,76%
5. Doanh thu hoạt động tài chính	2.336.984.013	-2.337.151.021	-573.940	261497,70%	-99,97%	-78,98%
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	111.260.845	454.074.954	-10.303.850	1325,24%	379,48%	-1,80%
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	941.461.950	-2.867.412.250	-432.856.963	34,82%	-78,66%	-55,65%
8. Thu nhập khác	-163.025.806	810.315	893.460	-99,28%	68,11%	44,67%
9. Chi phí khác	122.418.557	120.874.432	-243.736.050	8826,07%	97,63%	-99,61%
10. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	-285.444.363	-122.064.115	246.629.508	-175,30%	99,55%	-100,80%
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	656.017.587	-2.989.476.365	-186.227.455	22,88%	-84,86%	-34,93%
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-219.197.122	9.717.590	20.342.041	-54,59%	5,33%	10,59%
13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	875.214.709	-2.999.193.955	-206.569.496	35,50%	-89,79%	-60,56%