

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

MAI XUÂN LÂN

**PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CÔNG TY TNHH
MTV DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ (HUDS)**

LUẬN VĂN THẠC SĨ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

Hà Nội – 2014

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

MAI XUÂN LÂN

**PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH CÔNG TY TNHH
MTV DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ (HUDS)**

Chuyên ngành : Tài chính và Ngân hàng

Mã số: 60 34 20

LUẬN VĂN THẠC SĨ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. PHẠM MINH TÚ

Hà Nội - 2014

Mục lục

	Trang
Danh mục các ký hiệu viết tắt	i
Danh mục các bảng	ii
Danh mục các hình vẽ	iii
Danh mục các biểu đồ	iii
LỜI MỞ ĐẦU	1
Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản về phân tích tài chính doanh nghiệp	5
1.1. Phân tích tài chính doanh nghiệp	5
1.1.1 Khái niệm phân tích tài chính doanh nghiệp	5
1.1.2 Mục đích phân tích tài chính doanh nghiệp	5
1.1.3 Vai trò của phân tích tài chính doanh nghiệp	6
1.2 Tài liệu và các phương pháp phân tích tài chính	8
1.2.1 Tài liệu sử dụng trong phân tích tài chính doanh nghiệp	8
1.2.2 Phương pháp và quy trình phân tích tài chính doanh nghiệp	9
1.3 Các nhân tố ảnh hưởng đến phân tích tài chính doanh nghiệp	12
1.3.1 Các nhân tố bên trong doanh nghiệp	12
1.3.2 Các nhân tố bên ngoài	15
1.4 Các hệ số, chỉ số đánh giá tình hình tài chính	17
1.4.1 Đánh giá tình hình tài chính doanh nghiệp	17
1.4.2 Phân tích các nhóm hệ số, chỉ số tài chính	19
1.4.3 Phân tích rủi ro tài chính thông qua đòn bẩy tài chính	27
Kết luận chương 1	28
Chương 2: Thực trạng tình hình tài chính Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị	29
2.1 Giới thiệu về Công ty	29

2.2 Thực trạng tình hình tài chính Công ty	36
2.2.1 Phân tích tình hình tài chính	36
2.2.2 Phân tích các hệ số, chỉ số tài chính chủ yếu	50
2.3 Đánh giá chung về tình hình tài chính tại Công ty	63
2.3.1 Ưu điểm	63
2.3.2 Hạn chế và nguyên nhân	66
Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD Công ty	70
3.1. Định hướng phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty	70
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh Công ty	75
3.2.1 Quản lý các khoản phải thu	75
3.2.2 Quản lý và tiết giảm chi phí giá vốn hàng bán	77
3.2.3 Quản lý và tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	78
3.2.4 Nâng cao tỷ suất sinh lời của tài sản	80
3.2.5 Nâng cao tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu	81
3.2.6 Tập trung phân tích hiệu quả đầu tư kinh doanh bất động sản	82
3.2.7 Tăng cường công tác quản lý lao động	85
3.2.8 Tập trung phân tích hệ số, chỉ số tài chính giữa các kỳ, năm	88
3.3. Kiến nghị	88
3.3.1 Kiến nghị đối với Tổng công ty	88
3.3.2 Kiến nghị đối với ngành	90
3.3.3 Kiến nghị đối với các cơ quan nhà nước	90
KẾT LUẬN	92
TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

Danh mục các ký hiệu viết tắt

STT	Ký hiệu	Nguyên nghĩa
1	AOE	Hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu
2	Công ty	Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị
3	GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
4	GTGT	Giá trị gia tăng
5	ROA	Tỷ suất sinh lời của tài sản
6	ROE	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu
7	ROI	Tỷ suất sinh lời tài sản
8	ROS	Tỷ suất sinh lời của doanh thu
9	SOA	Số vòng quay của tài sản
10	SXKD	Sản xuất kinh doanh
11	TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
12	Tổng công ty	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
13	TSCĐ	Tài sản cố định
14	VCSH	Vốn chủ sở hữu

Danh mục các bảng

STT	Số hiệu	Nội dung	Trang
1	Bảng 2.1	Bảng phân tích kết cấu tài sản tại Công ty	37
2	Bảng 2.2	Bảng phân tích vốn chủ sở hữu tại Công ty	40
3	Bảng 2.3	Bảng phân tích Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty	41
4	Bảng 2.4	Bảng phân tích Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty	45
5	Bảng 2.5	Bảng phân tích khả năng thanh toán của Công ty	50
6	Bảng 2.6	Nhóm hệ số về cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn	53
7	Bảng 2.7	Nhóm chỉ số về năng lực hoạt động	55
8	Bảng 2.8	Nhóm chỉ số về khả năng sinh lợi	57
9	Bảng 2.9	Chỉ số rủi ro tài chính thông qua đòn bẩy tài chính	62
10	Bảng 3.1	Các khoản phải thu ngắn hạn	75

Danh mục hình và biểu đồ

STT	Số hiệu	Nội dung	Trang
1	Sơ đồ 2.1	Cơ cấu tổ chức của Công ty	33
2	Đồ thị 2.1	Kết cấu vốn tại Công ty năm 2010 đến năm 2012	39

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Kinh tế nước ta năm 2012 tiếp tục bị ảnh hưởng bởi sự bất ổn của kinh tế thế giới do khủng hoảng tài chính và khủng hoảng nợ công ở Châu Âu chưa được giải quyết. Những bất lợi từ sự sụt giảm của kinh tế thế giới ảnh hưởng xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước. Với mục tiêu đẩy mạnh thực hiện 3 đột phá chiến lược gắn với tái cơ cấu nền kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng. Tập trung chỉ đạo tái cơ cấu sản xuất, đẩy mạnh cổ phần hóa và tái cơ cấu các công ty nhà nước, tăng cường quản lý nhà nước và quản lý của chủ sở hữu, nhất là kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật và nâng cao khả năng quản trị doanh nghiệp. Sức cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp trong điều kiện hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng. Phân tích tình hình tài chính giúp cho viên chức quản lý doanh nghiệp đánh giá được tiềm lực của doanh nghiệp trong môi trường kinh doanh không những ở hiện tại và còn điều chỉnh các nguồn lực đáp ứng được những yêu cầu của môi trường kinh doanh tương lai, đưa doanh nghiệp phát triển ngày một ổn định và bền vững hơn trong giai đoạn kinh tế khó khăn như hiện nay. Xuất phát từ thực tế trên, đề tài: **“Phân tích tài chính Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS)”** được tác giả lựa chọn nghiên cứu làm đề tài nghiên cứu.

2. Tình hình nghiên cứu.

- Tài liệu lý thuyết làm cơ sở phân tích: Phân tích báo cáo tài chính của tác giả PGS.TS. Nguyễn Ngọc Quang - Trưởng Bộ môn Phân tích và Kế toán quản trị thuộc Trường Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, năm 2013. Đầu tư tài chính của tác giả PGS.TS Trần Thị Thái Hà, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Phân tích tài chính doanh nghiệp để nâng cao hiệu quả hoạt động tại các doanh nghiệp, là đề tài được nhiều tác giả quan tâm phân tích, đánh giá để đưa ra những lý thuyết về phân tích tài chính doanh nghiệp, như:

+ TS. Nguyễn Thu Thủy: Giáo trình quản trị tài chính, Nhà xuất bản lao động năm 2011.

+ Tác giả Nguyễn Tấn Bình, Nguyễn Trần Huy: Phân tích quản trị tài chính, Nhà xuất bản thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2012.

+ GS.TS. Ngô Thế Chi, TS. Nguyễn Trọng Sơn: Phân tích tài chính doanh nghiệp, Nhà xuất bản Tài chính năm 2005.

- Phân tích tài chính là hoạt động quan trọng đối với các doanh nghiệp, đặc biệt hoạt động trong môi trường đầy cạnh tranh và có những biến động khó dự đoán như trong giai đoạn này. Đề tài phân tích tài chính, hiện có một số học viên cao học, sinh viên nghiên cứu đề tài này, tổng hợp một số đề tài:

+ “ *Phân tích tình hình tài chính Công ty cổ phần điện tử và truyền hình cáp Việt Nam*”, Luận văn Thạc sỹ của tác giả Nguyễn Thị Thủy viết năm 2012 đã đề cập đến cơ sở lý luận và thực trạng phân tích tài chính của công ty. Tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tài chính của công ty.

+ “ *Hoàn thiện công tác phân tích tài chính Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị*”, Luận văn Thạc sỹ của tác giả Trịnh Thị Tố Nga viết năm 2011 đã đề cập đến cơ sở lý luận và thực trạng phân tích tài chính của công ty. Tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác phân tích tài chính của công ty.

Các luận văn trên đã đề cập đến cơ sở lý luận và thực trạng phân tích tài chính của công ty trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2012 và kiến nghị một số giải pháp nâng cao hiệu quả, hoàn thiện công tác phân tích tài chính của công ty. Tuy nhiên, các đề tài trên chưa đi sâu phân tích tình hình tài

chính công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thực hiện cung cấp các dịch vụ đô thị trong bối cảnh kinh tế như hiện nay. Từ thực tế trên, việc phân tích tình hình tài chính của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (dưới đây viết tắt là Công ty) trong giai đoạn kinh tế hiện nay để đánh giá hoạt động tài chính nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là cần thiết, đặc biệt quan trọng đối với các doanh nghiệp Nhà nước hoạt động trong môi trường nền kinh tế trong và ngoài nước luôn tiềm ẩn những khó khăn như trong giai đoạn này.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.

- Mục đích: Thu thập dữ liệu, phân tích tình hình tài chính và phân tích chỉ số tài chính nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh (dưới đây viết tắt là SXKD) của Công ty.

- Nhiệm vụ:

+ Hệ thống những vấn đề lý luận cơ bản về phân tích tài chính doanh nghiệp.

+ Đánh giá tình hình tài chính tại Công ty nhằm nhận xét các ưu điểm, các vấn đề hạn chế, phân tích những nguyên nhân của các hạn chế trong công tác phân tích. Từ đó đề xuất những giải pháp khắc phục những vấn đề trên, giúp Công ty nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty trong những năm tiếp theo.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Tình hình tài chính tại Công ty.

- Phạm vi nghiên cứu: công tác phân tích tài chính tại công ty trên góc độ nhà quản trị doanh nghiệp trong thời gian từ năm 2010 đến năm 2012.

5. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu nhập số liệu: thu nhập số liệu qua các báo cáo tài chính, tài liệu của Công ty.

- Phương pháp xử lý số liệu: thống kê, tổng hợp, phân tích các số liệu từ các báo cáo tài chính, tài liệu của Công ty. Qua đó, so sánh, phân tích sự biến động và mối liên hệ giữa các con số qua các năm từ đánh giá thực trạng Công ty trong kỳ, dự báo những định hướng phát triển trong tương lai.

- Nguồn số liệu được sử dụng: Báo cáo tài chính và báo cáo tổng kết của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012.

6. Đóng góp mới của luận văn

Phân tích tài chính từ năm 2010 đến năm 2012 và phân tích các chỉ số tài chính của Công ty, đánh giá xu hướng tăng, giảm của các chỉ số tài chính. Nhận xét những ưu điểm, hạn chế trong công tác phân tích tài chính của Công ty. Đánh giá những ưu điểm, hạn chế trong hoạt động tài chính của Công ty và tìm ra nguyên nhân của những hạn chế đó. Từ mục tiêu hoạt động của Công ty trong những năm tới, đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong kỳ tới, từng bước đưa nền tài chính Công ty ngày một vững mạnh. Đồng thời, cung cấp chỉ số tài chính để các tổ chức xây dựng chỉ số trung bình ngành và cung cấp các chỉ số cho các đơn vị cùng ngành có các số liệu để phân tích, so sánh, xác định vị trí doanh nghiệp.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục bảng biểu và danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, luận văn được kết cấu theo 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản về phân tích tài chính doanh nghiệp.

Chương 2: Thực trạng tình hình tài chính Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị.

Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị .

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

1.1. Phân tích tài chính doanh nghiệp

1.1.1 Khái niệm phân tích tài chính doanh nghiệp

Phân tích tài chính là một tập hợp các khái niệm, phương pháp, công cụ theo một hệ thống nhất định, cho phép thu thập và xử lý các thông tin kế toán cũng như các thông tin khác trong quản lý doanh nghiệp nhằm đưa ra những đánh giá chính xác, đúng đắn về tình hình tài chính, khả năng, tiềm lực của doanh nghiệp, giúp nhà quản lý kiểm soát tình hình kinh doanh của doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, cũng như dự đoán trước những rủi ro có thể xảy ra trong tương lai để đưa ra những quyết định xử lý phù hợp tùy theo mục tiêu theo đuổi.

1.1.2 Mục đích phân tích tài chính doanh nghiệp

Phân tích hoạt động tài chính của doanh nghiệp nhằm mục đích đưa ra những nhận định sơ bộ, ban đầu về tài chính và sức mạnh tài chính của doanh nghiệp. Qua đó người sử dụng những thông tin nắm được mức độ độc lập về mặt tài chính, về an ninh tài chính cũng như khó khăn mà doanh nghiệp phải đối mặt. Phân tích tài chính thường thông qua báo cáo tài chính sau:

- Bảng cân đối kế toán bức tranh tổng thể về cấu trúc tài chính, khả năng thanh toán, tính độc lập hay phụ thuộc về tài chính của doanh nghiệp. Bảng cân đối kế toán cung cấp những thông tin về tài sản, nguồn vốn, cơ cấu tài sản, cơ cấu nguồn vốn cho các đối tượng đưa ra các quyết định thích hợp. Thông qua quy mô tài sản, thấy được sự biến động của các tài sản giữa các thời điểm, biết được tình hình đầu tư của doanh nghiệp. Thông tin cơ cấu nguồn vốn cho biết khả năng huy động nguồn vốn của nhà quản trị doanh

nghiệp phục vụ cho hoạt động kinh doanh và thấy được trách nhiệm của doanh nghiệp đối với từng nguồn vốn.

- Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh là một trong những báo cáo tài chính khái quát quy mô biến động về kết quả hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp qua các thời kỳ. Thông qua phân tích báo cáo kết quả kinh doanh biết được doanh thu của hoạt động nào cơ bản giữ vị trí quan trọng trong doanh nghiệp, từ đó nhà quản trị có thể mở rộng thị trường, phát triển doanh thu của những hoạt động đó. Mặt khác, biết được kết quả của từng hoạt động, vai trò của các hoạt động trong doanh nghiệp.

- Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là một trong những báo cáo tài chính đánh giá tình hình các dòng tiền thu, chi, khả năng thanh toán sau một kỳ hoạt động để có cơ sở dự đoán khoa học, đưa ra các quyết định tài chính nhằm huy động và sử dụng tiền có hiệu quả hơn.

1.1.3 Vai trò của phân tích tài chính doanh nghiệp

Phân tích tài chính có vai trò quan trọng trong quản lý tài chính doanh nghiệp.

- Các nhà đầu tư, cổ đông

Các nhà đầu tư của doanh nghiệp gồm nhiều đối tượng: Các cổ đông mua cổ phiếu, các công ty góp vốn liên doanh ... Các nhà đầu tư họ quan tâm trực tiếp đến giá trị của doanh nghiệp, khả năng sinh lời của vốn, cách thức phân chia lợi nhuận. Do vậy các câu hỏi thường đặt ra cho các nhà đầu tư: Tỷ suất lợi nhuận của vốn cổ phần là bao nhiêu? Thu nhập của một cổ phiếu là bao nhiêu? Cổ tức của một cổ phiếu là bao nhiêu? Tỷ suất lợi nhuận của vốn đầu tư là bao nhiêu? Tỷ lệ rủi ro trong đầu tư là bao nhiêu? Khả năng thanh toán như thế nào? Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên vốn chủ sở hữu? Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu? Vốn chủ sở hữu kỳ này trên vốn chủ sở hữu kỳ trước? Muốn trả lời cho các câu hỏi đó các nhà đầu tư phải dựa vào các trung tâm

thông tin tài chính, chuyên gia phân tích để thu nhận thông tin. Thông tin phân tích tài chính sẽ trả lời các câu hỏi trên cho các nhà đầu tư. Đồng thời thông tin phân tích cũng giúp cho các nhà đầu tư dự đoán giá trị doanh nghiệp, dự đoán giá trị cổ phiếu, dự đoán khả năng sinh lời của vốn, hạn chế các rủi ro có thể xảy ra.

- Các tổ chức tín dụng, ngân hàng, công ty tài chính

Các doanh nghiệp kinh doanh thường sử dụng vốn vay thích hợp để góp phần tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Do vậy vốn vay thường chiếm tỷ trọng tương đối cao để đáp ứng các nhu cầu cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Khi quyết định cho vay, các tổ chức tín dụng, ngân hàng, công ty tài chính phải đánh giá khả năng thanh toán ngắn hạn, dài hạn, khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu. Đồng thời dự đoán triển vọng của doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh đối với khoản vay ngắn hạn, dài hạn. Thông tin từ phân tích tài chính sẽ đưa ra các quyết định cho vay phù hợp cho từng đối tượng cụ thể. Đồng thời hạn chế rủi ro thấp cho các chủ cho vay.

- Công ty kiểm toán

Trong nền kinh tế thị trường xuất hiện nhiều loại hình kiểm toán như kiểm toán độc lập, kiểm toán Nhà nước, kiểm toán nội bộ. Các loại kiểm toán đều dựa trên các thông tin phân tích tài chính để xác minh tính khách quan về tình hình tài chính của một tổ chức. Các chỉ số tài chính còn giúp các chuyên gia kiểm toán dự đoán được xu thế tài chính sẽ như thế nào để đưa đến những quyết định có hiệu quả cao.

- Cán bộ công nhân viên, các chuyên gia phân tích

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

kinh doanh của chủ thể quản lý doanh nghiệp. Đối với các chuyên gia phân tích, phân tích tài chính giúp các chuyên gia có đánh giá tổng thể về tài chính doanh nghiệp cũng như dự đoán được xu hướng tài chính sẽ xảy ra để nâng cao độ tin cậy của các tư vấn hoặc quyết định.

- Nhà quản trị doanh nghiệp

Nhà quản trị là những người trực tiếp quản lý doanh nghiệp, họ cần phải hiểu rõ tình hình tài chính cũng như các hoạt động khác của doanh nghiệp như thế nào. Do vậy, thông tin cần đáp ứng những mục tiêu sau:

+ Đánh giá khả năng tài chính, hiệu quả hoạt động trong từng giai đoạn, từng bộ phận, khả năng sinh lời, khả năng tích lũy lợi nhuận.

+ Hướng các quyết định của Ban giám đốc theo chiều hướng phù hợp với thực tế của doanh nghiệp, như quyết định về đầu thầu, huy động vốn, phân phối lợi nhuận.

+ Là cơ sở cho các dự đoán tài chính, kế hoạch cung ứng vật tư, kế hoạch huy động và đầu tư vốn. Phân tích tài chính làm nổi bật các dự đoán tài chính. Dự đoán tài chính là nền tảng của hoạt động quản lý, nó làm sáng tỏ không chỉ chính sách tài chính mà cả các chính sách chung của doanh nghiệp. Phân tích tài chính còn là cơ sở đưa ra các quyết định dài hạn, góp phần củng cố uy tín, xây dựng thương hiệu doanh nghiệp trong nền kinh tế cạnh tranh và phát triển.

Bên cạnh các nhà đầu tư, ngân hàng, công ty kiểm toán, cán bộ công nhân viên, nhà quản trị doanh nghiệp, các tổ chức và cá nhân khác cũng quan tâm đến thông tin tài chính của doanh nghiệp như các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền .v.v.

1.2 Tài liệu và các phương pháp phân tích tài chính

1.2.1 Tài liệu sử dụng trong phân tích tài chính doanh nghiệp

1.2.1.1 Vai trò của các báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính là sự phản ánh trung thực nhất về tình hình hoạt động tài chính cũng như thực trạng nguồn vốn của doanh nghiệp tại một thời điểm nhất định.

1.2.1.2 Hệ thống báo cáo tài chính:

Hệ thống báo cáo tài chính bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh báo cáo tài chính.

1.2.2 Phương pháp và quy trình phân tích tài chính doanh nghiệp

1.2.2.1 Các phương pháp phân tích tài chính doanh nghiệp

** Phương pháp so sánh:*

- Phương pháp so sánh là phương pháp sử dụng phổ biến và quan trọng trong phân tích kinh doanh nói chung và báo cáo tài chính nói riêng. Khi so sánh thường đối chiếu với các chỉ số tài chính để biết được mức độ biến động của các đối tượng nghiên cứu. Để kết quả so sánh có ý nghĩa thì các chỉ số khi so sánh phải thống nhất về nội dung kinh tế, đơn vị tính, cách tính và các điều kiện môi trường của chỉ số so sánh. Thông thường khi sử dụng phương pháp so sánh ta thường so sánh số thực hiện với số kế hoạch, số thực tế của các thời kỳ với nhau, so sánh số thực hiện với các tiêu chuẩn, định mức được ban hành, các thông số của thị trường chứng khoán. Kết quả của việc so sánh thường thể hiện số tuyệt đối, số tương đối và số trung bình.

- Phương pháp so sánh thường được sử dụng dưới dạng: So sánh đơn giản (so sánh theo chiều ngang) và so sánh liên hệ (so sánh theo chiều dọc).

- Phương pháp này có ưu điểm là đơn giản, ít tính toán khi phân tích do vậy nó được sử dụng rộng rãi [14, tr.35].

** Phương pháp tỷ lệ:*

- Phương pháp tỷ lệ là phương pháp được áp dụng trong phân tích tài chính doanh nghiệp. Theo phương pháp này, các tỷ số được sử dụng để phân

tích là các tỷ số đơn được thiết lập giữa các chỉ số này so với các chỉ số khác, dựa trên ý nghĩa chuẩn mực các tỷ lệ của đại lượng tài chính trong các quan hệ tài chính.

- Phương pháp tỷ lệ là phương pháp phản ánh kết cấu, mối quan hệ giữa các chỉ số tài chính và sự biến đổi của lượng tài chính thông qua hàng loạt chỉ số theo chuỗi thời gian liên tục và theo từng giai đoạn. Ưu điểm của phương pháp này đơn giản, dễ tính toán, thấy được xu thế biến động của các chỉ số tài chính.

* *Phương pháp liên hệ*: Các chỉ số tài chính thường có mối liên hệ mật thiết với nhau, để lượng hóa các mối liên hệ đó ta thường nghiên cứu trong mối quan hệ tác động qua lại nhau của các chỉ số. Phương pháp này thường bao gồm: liên hệ cân đối, liên hệ thuận và ngược chiều, liên hệ tương quan, cụ thể như:

+ Liên hệ cân đối thường thể hiện bằng phương trình kinh tế hoặc quan hệ tương xứng giữa các chỉ số tài chính với nhau.

+ Phương pháp liên hệ thuận và ngược chiều được sử dụng khi mối quan hệ giữa các chỉ số nguyên nhân ở dạng thương số đối với chỉ số kết quả.

+ Phương pháp liên hệ tương quan được sử dụng trong phân tích tài chính nói chung và phân tích hiệu quả kinh doanh nói riêng có nhiều chỉ số kinh tế thể hiện mối tương quan hàm số [14, tr.35-36].

* *Phương pháp đồ thị* là phương pháp dùng để minh họa các kết quả tài chính trong quá trình phân tích bằng biểu đồ, sơ đồ ... Sử dụng phương pháp đồ thị trong quá trình phân tích tài chính có một số ưu điểm, nó thể hiện rõ ràng, trực giác sự diễn biến của các đối tượng nghiên cứu, nhanh chóng phân tích định hướng các chỉ số tài chính từ đó đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh [14, tr.38].

* *Phương pháp mô hình tài chính Dupont*:

- Trong phân tích báo cáo tài chính, người ta thường vận dụng mô hình Dupont để phân tích mối liên hệ giữa các nhân tố ảnh hưởng tới chỉ số tài

chính cần phân tích. Chính nhờ sự phân tích mối liên hệ giữa các nhân tố mà người ta có thể phát hiện ra những nhân tố đã ảnh hưởng đến chỉ số phân tích theo một trình tự logic chặt chẽ và xu hướng khác nhau. Chẳng hạn, vận dụng mô hình Dupont phân tích tỷ suất sinh lời của tài sản, vốn chủ sở hữu.

+ Nhân tố ảnh hưởng đến các chỉ số như tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA), tỷ suất sinh lời vốn chủ sở hữu (ROE) có thể là tổng tài sản, tổng chi phí sản xuất kinh doanh chi ra trong kỳ, vốn ngắn hạn, vốn dài hạn, vốn chủ sở hữu (VCSH),...

+ Nhân tố kết quả đầu ra của doanh nghiệp có thể là doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh hoặc tổng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp,...

Chẳng hạn, mô hình Dupont thường được vận dụng trong phân tích tỷ suất sinh lời của tài sản, tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu, có dạng:

+ Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA).

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ suất} \\ \text{sinh lời của} \\ \text{tài sản (ROA)} \end{array} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tài sản bình quân}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tài sản bình quân}}$$

+ Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE).

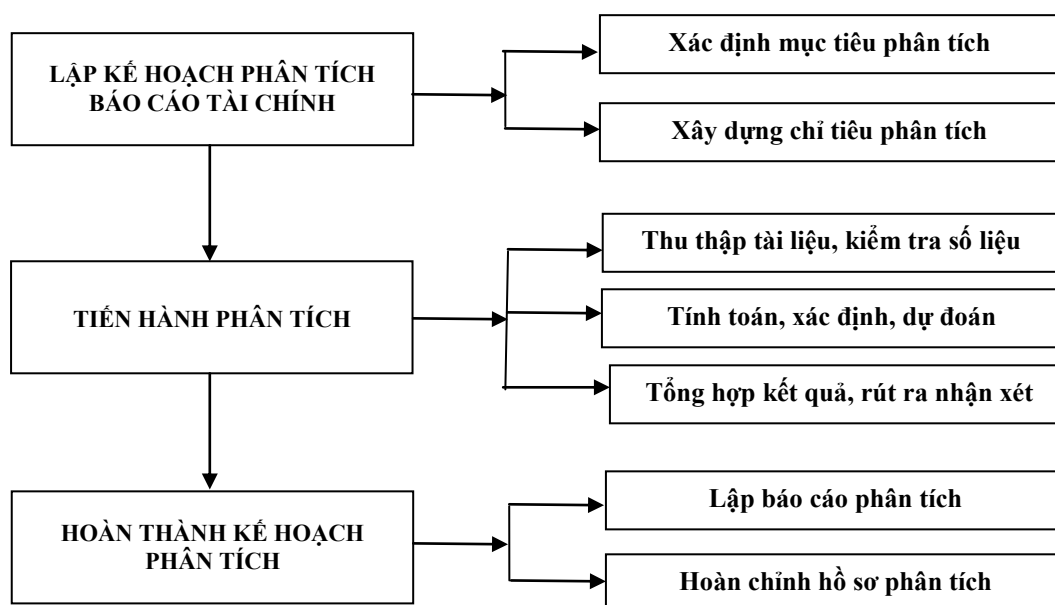
$$\begin{array}{l} \text{Tỷ suất} \\ \text{sinh lời} \\ \text{của} \\ \text{VCSH} \\ \text{(ROE)} \end{array} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Vốn chủ sở hữu}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tài sản bình quân}} \times \frac{\text{Tài sản bình quân}}{\text{Vốn chủ sở hữu}}$$

Phân tích báo cáo tài chính dựa vào mô hình Dupont có ý nghĩa rất lớn đối với nhà quản trị doanh nghiệp. Điều đó không chỉ được biểu hiện ở chỗ:

có thể đánh giá hiệu quả kinh doanh một cách sâu sắc và toàn diện. Đồng thời, đánh giá đầy đủ và khách quan đến những nhân tố ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Từ đó, đề ra được hệ thống các biện pháp tỉ mỉ và xác thực nhằm tăng cường công tác cải tiến tổ chức quản lý doanh nghiệp, góp phần không ngừng nâng cao hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp ở các kỳ kinh doanh tiếp theo [14, tr.40-42].

1.2.2.2 Quy trình phân tích tài chính doanh nghiệp

Quy trình phân tích tài chính doanh nghiệp thực hiện theo trình tự sau:



Sơ đồ 1.2: Quy trình phân tích tài chính doanh nghiệp:

Bước 1: Lập kế hoạch phân tích báo cáo tài chính

Bước 2: Tiến hành phân tích

Bước 3: Hoàn thành kế hoạch phân tích

1.3 Các nhân tố ảnh hưởng đến phân tích tài chính doanh nghiệp

1.3.1 Các nhân tố bên trong doanh nghiệp

1.3.1.1 Nhận thức của nhà quản trị doanh nghiệp về phân tích tài chính

Nhà quản trị doanh nghiệp là người đưa ra các quy chế, chủ trương, chính sách đối với sự phát triển của doanh nghiệp. Tuy nhiên, hiện nay nhiều

nhà quản trị doanh nghiệp vẫn chưa đánh giá cao tầm quan trọng của công tác phân tích tài chính tại doanh nghiệp nên việc phân tích vẫn chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục, chuyên sâu mà chỉ mang tính chất hình thức theo định kỳ vào cuối các quý hoặc 6 tháng đầu năm và chủ yếu vào cuối năm kế hoạch nên chưa thu được hiệu quả cao. Do đó, nếu nhà quản trị nhận thức được tầm quan trọng của phân tích tài chính và có hướng đầu tư hợp lý thì phân tích tài chính mới thực sự đạt được mục tiêu đề ra.

1.3.1.2 Số lượng, chất lượng cán bộ phân tích

- Số lượng, chất lượng cán bộ phân tích ảnh hưởng rất lớn đến nội dung và phương pháp trong hoạt động phân tích tài chính doanh nghiệp và ảnh hưởng đến quyết định của nhà quản trị. Căn cứ vào khối lượng công việc mà ban lãnh đạo doanh nghiệp bố trí số lượng cán bộ phân tích một cách hợp lý. Trình độ cán bộ phân tích có ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng kết quả phân tích. Nếu một cán bộ được đào tạo đầy đủ về mặt chuyên môn, nghiệp vụ, thường xuyên tham dự các lớp bồi dưỡng về phân tích kết quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thường xuyên cập nhật các thông tin mới về chế độ chính sách của nhà nước thì công tác phân tích tài chính doanh nghiệp sẽ được thực hiện một cách chính xác và mang lại hiệu quả cao. Vì vậy, nhà quản trị doanh nghiệp cần chú trọng lựa chọn những cán bộ có kinh nghiệm, hiểu biết rộng, có phẩm chất đạo đức tốt. Đồng thời không ngừng đào tạo, nâng cao trình độ của cán bộ phân tích bằng việc tổ chức các lớp học, các khóa đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ nghiệp vụ của cán bộ phân tích, kịp thời cập nhật những kiến thức pháp luật và các chuẩn mực kế toán mới, tích cực tìm hiểu các thông tin, tình hình kinh tế, xã hội trong và ngoài nước và thường xuyên cử cán bộ phân tích đi dự các hội thảo chuyên ngành.

- Trình độ, số lượng, trách nhiệm và phạm vi thực hiện công việc của cán bộ phân tích bao nhiêu là phù hợp với nhu cầu, quy mô của doanh nghiệp

cũng đóng một vai trò quan trọng ảnh hưởng đến chất lượng, độ chính xác và tiến độ trong hoạt động phân tích.

1.3.1.3 Cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ phân tích

Cơ sở vật chất kỹ thuật là một nhân tố quan trọng và ảnh hưởng rất lớn đến phân tích tài chính doanh nghiệp. Hiện nay, với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin thì việc sử dụng máy tính, phần mềm kế toán, phần mềm phân tích, việc kết nối internet, kết nối mạng nội bộ đóng một vai trò quan trọng giúp cho phân tích tài chính được thực hiện nhanh chóng, kịp thời, thuận tiện, chính xác đem lại hiệu quả cao. Vì vậy, cơ sở vật chất hiện đại sẽ góp phần tiết kiệm thời gian trong việc đưa ra các quyết định tài chính.

1.3.1.4 Chất lượng của thông tin phân tích

- Đây là yếu tố quan trọng hàng đầu quyết định chất lượng phân tích tài chính, bởi một khi thông tin sử dụng không chính xác, không phù hợp thì kết quả phân tích tài chính đem lại chỉ là hình thức, không có ý nghĩa gì. Vì vậy, có thể nói thông tin sử dụng trong phân tích tài chính là nền tảng của phân tích tài chính.

- Từ những thông tin bên trong trực tiếp phản ánh tài chính doanh nghiệp đến những thông tin bên ngoài liên quan đến môi trường hoạt động của doanh nghiệp, người phân tích có thể thấy được tình hình tài chính doanh nghiệp trong quá khứ, hiện tại và dự đoán xu hướng phát triển trong tương lai.

- Tình hình nền kinh tế trong và ngoài nước không ngừng biến động, tác động hàng ngày đến điều kiện kinh doanh của doanh nghiệp. Hơn nữa, tiền lại có giá trị theo thời gian, một đồng tiền hôm nay có giá trị khác một đồng tiền trong tương lai. Do đó, tính kịp thời, giá trị dự đoán là đặc điểm cần thiết làm nên sự phù hợp của thông tin. Thiếu sự phù hợp và chính xác thì

thông tin không còn độ tin cậy và điều này tất yếu ảnh hưởng đến chất lượng phân tích tài chính doanh nghiệp.

1.3.2 Các nhân tố bên ngoài

1.3.2.1 Chế độ kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật của nhà nước

- Chế độ kế toán là một trong những quy định và hướng dẫn về kế toán trong một lĩnh vực hoặc một số công việc cụ thể do cơ quan quản lý nhà nước về kế toán hoặc tổ chức được cơ quan quản lý nhà nước về kế toán ủy quyền ban hành. Nếu có sự thay đổi chế độ kế toán thì sẽ ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính do đó làm thay đổi kết quả phân tích.

- Bên cạnh đó, chế độ chính sách của nhà nước cũng có ảnh hưởng rất lớn đến phân tích tài chính doanh nghiệp như các văn bản pháp luật liên quan tới hoạt động của doanh nghiệp như: Luật doanh nghiệp, Luật thuế giá trị gia tăng (GTGT), Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Quy chế quản lý tài chính và hạch toán kinh doanh đối với doanh nghiệp nhà nước, chế độ kế toán, nguyên tắc kế toán, chuẩn mực kế toán, đối tượng kế toán, chuẩn mực kiểm toán và các yếu tố nằm ngoài như lạm phát, sự ổn định của thị trường tài chính, mức độ cạnh tranh trong ngành, thiên tai ... Do đó, để đảm bảo doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả cao trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế đòi hỏi nhà nước không ngừng hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật, hệ thống các chính sách và có các văn bản hướng dẫn chi tiết phù hợp, kịp thời để đảm bảo hoạt động phân tích có hiệu quả cao.

1.3.2.2 Các đối thủ cạnh tranh

Đối với một doanh nghiệp kinh doanh, đối thủ cạnh tranh của một doanh nghiệp bao gồm đối thủ hiện tại và đối thủ tiềm năng (những đối thủ cạnh tranh sẽ xuất hiện trong tương lai). Đối với doanh nghiệp quản lý và cung cấp các dịch vụ đô thị tại các khu đô thị mới, đối thủ cạnh tranh hiện tại và tiềm năng bao gồm các đơn vị, doanh nghiệp kinh doanh phát triển nhà và đô thị,

các doanh nghiệp chuyên cung cấp các dịch vụ quản lý nhà ở cao tầng. Doanh nghiệp phải nghiên cứu kỹ về các đối thủ cạnh tranh hiện tại cũng như tiềm năng để tìm ra những điểm mạnh, điểm yếu của doanh nghiệp so với các đối thủ cạnh tranh. Từ đó, tìm cho mình một hướng đi, cách thức thực hiện kinh doanh, đặc biệt là các chương trình marketing phù hợp, có tính cạnh tranh và tạo những nét riêng của doanh nghiệp so với các đối thủ cạnh tranh. Điều này sẽ làm cho doanh nghiệp và hàng hóa dịch vụ của doanh nghiệp không bị nhầm lẫn với các doanh nghiệp khác, dễ đi vào lòng người tiêu dùng và tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường.

1.3.2.3 Hệ thống chỉ số trung bình ngành và sự phát triển của các đơn vị, tổ chức, cá nhân tư vấn phân tích độc lập

- Hệ thống chỉ số trung bình ngành là một trong những chỉ số không những quan trọng có ảnh hưởng mà còn tác động đến hoạt động phân tích của doanh nghiệp. Sau khi tính toán số liệu kế toán của doanh nghiệp đưa kết quả các chỉ số phản ánh tình hình tài chính của doanh nghiệp và so sánh với các chỉ số trung bình ngành hoặc chỉ số tài chính của doanh nghiệp tương đương cùng ngành, qua đó sẽ xác định vị trí hoạt động của doanh nghiệp trong ngành, đồng thời đánh giá hoạt động của doanh nghiệp như thế nào nhằm tăng tính thuyết phục của phân tích tài chính.

- Hoạt động hỗ trợ của các đơn vị, tổ chức, cá nhân tư vấn, phân tích cung cấp các thông tin từ bên ngoài doanh nghiệp cũng đóng góp vai trò quan trọng trong hoạt động phân tích tài chính. Thông qua hoạt động của các đơn vị, tổ chức này sẽ giúp cho các doanh nghiệp xác định hoạt động ngày một hiệu quả và có hướng đi đúng trong quá trình phát triển.

1.3.2.4 Các nhân tố môi trường khác

Các nhân tố môi trường khác ở trong nước và quốc tế như các yếu tố

nhân khẩu, văn hóa, phong tục tập quán, điều kiện tự nhiên... Các yếu tố này sẽ ảnh hưởng đến tập quán sản xuất và tập quán tiêu dùng của từng quốc gia. Các yếu tố thuộc về luật pháp, môi trường kinh doanh là những yếu tố khách quan, từng doanh nghiệp không thể làm thay đổi nó. Đối với nhóm yếu tố này, doanh nghiệp buộc phải tuân theo và có những biện pháp điều chỉnh hoạt động, cơ cấu tổ chức của mình cho phù hợp với quy luật hoạt động của chúng.

1.4 Các hệ số, chỉ số đánh giá tình hình tài chính

1.4.1 Đánh giá tình hình tài chính doanh nghiệp

1.4.1.1. Tình hình tài chính chung (qua Bảng cân đối kế toán)

1.4.1.1.1 Khái niệm: Bảng cân đối kế toán là báo cáo tài chính tổng hợp, phản ánh toàn bộ giá trị tài sản hiện có và nguồn hình thành tài sản của doanh nghiệp dưới hình thức tiền tệ vào thời điểm báo cáo [15, tr.46].

1.4.1.1.2 Nội dung phân tích Bảng cân đối kế toán

Phân tích bảng cân đối kế toán bằng cách thiết kế các chỉ số dưới dạng dễ nhận diện thông tin:

+ So sánh mức tăng, giảm của các chỉ số tài sản thông qua số tuyệt đối và tương đối giữa cuối kỳ với đầu kỳ hoặc nhiều thời điểm liên tiếp. Từ đó có các nhận xét về quy mô tài sản của doanh nghiệp tăng hay giảm ảnh hưởng như thế nào đến kết quả và hiệu quả kinh doanh.

+ So sánh mức tăng, giảm của các chỉ số nguồn vốn thông qua số tuyệt đối và tương đối giữa cuối kỳ và đầu kỳ hoặc nhiều thời điểm liên tiếp. Từ đó có các nhận xét về quy mô nguồn vốn của doanh nghiệp tăng hoặc giảm ảnh hưởng như thế nào đến tính độc lập hay phụ thuộc trong hoạt động tài chính.

+ So sánh mối quan hệ giữa tốc độ tăng, giảm của tài sản với tốc độ tăng giảm của vốn chủ sở hữu để thấy được các tài sản tăng, giảm từ những nguồn nào, ảnh hưởng như thế nào tới hoạt động tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

+ Tính toán tỷ trọng của từng loại tài sản so với tổng số để thấy được cơ cấu tài sản đã phù hợp với ngành nghề kinh doanh chưa. Thông thường các doanh nghiệp sản xuất có cơ cấu tài sản dài hạn cao hơn tài sản ngắn hạn, cơ cấu tài sản cố định cao hơn hàng tồn kho. Doanh nghiệp thương mại thường có cơ cấu tài sản ngắn hạn cao hơn tài sản dài hạn, cơ cấu hàng tồn kho cao hơn các tài sản ngắn hạn khác [14, tr.83-84].

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

Phân tích cấu trúc tài chính của một doanh nghiệp cho biết cơ cấu tài sản đã phù hợp với đặc điểm kinh doanh chưa. Cơ cấu nguồn vốn đã phù hợp với khả năng huy động tài chính của nhà quản trị chưa. Thông qua kết quả phân tích đưa ra quyết định đầu tư các tài sản phù hợp với các chính sách huy động vốn nhằm đảm bảo cho hoạt động kinh doanh phát triển bền vững [14, tr.87].

1.4.1.2 Kết quả sản xuất kinh doanh (qua Báo cáo Kết quả kinh doanh)

1.4.1.2.1 Khái niệm: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là báo cáo tài chính tổng hợp, phản ánh tổng quát tình hình thu nhập và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trong một thời kỳ, chi tiết cho các hoạt động sản xuất kinh doanh [15, tr.54].

1.4.1.2.2 Nội dung phân tích Báo cáo Kết quả kinh doanh

- Thiết kế báo cáo kết quả kinh doanh ở dạng dễ so sánh nhằm nhận diện thông tin nhanh, chính xác để đưa ra quyết định mở rộng thị trường, đầu tư thích hợp. Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh có thể phân tích qua nhiều kỳ với nhau, để thấy được xu hướng của các chỉ số tài chính trên báo cáo. So sánh các chỉ số tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh thông qua số tuyệt đối và tương đối giữa kỳ này và kỳ trước hoặc nhiều kỳ với nhau. Từ đó xác định các nhân tố ảnh hưởng tới mức tăng, giảm lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp.

- So sánh các chỉ số tài chính trên báo cáo kết quả kinh doanh thông qua

số tuyệt đối và tương đối giữa kỳ này và kỳ trước hoặc nhiều kỳ với nhau. Từ đó xác định các nhân tố ảnh hưởng đến mức tăng, giảm lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp [14, tr.92].

1.4.1.3 Kết quả lưu chuyển tiền tệ (qua Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ)

1.4.1.3.1 Khái niệm: Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh việc hình thành và sử dụng lượng tiền phát sinh trong kỳ báo cáo của doanh nghiệp. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ thể hiện lưu lượng tiền vào, lưu lượng tiền ra của doanh nghiệp [15, tr.59-60].

1.4.1.3.2 Nội dung phân tích Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

Để phân tích báo cáo lưu chuyển tiền tệ, chúng ta thường tiếp cận trên những góc độ sau:

- So sánh các chỉ số trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo chiều ngang thông qua số tuyệt đối và tương đối để thấy được quy mô và tốc độ tăng, giảm của các chỉ số ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và chất lượng thanh toán tiền trong kỳ tới ra sao?

- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh.

- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư.

- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính.

Từ đó, tiến hành so sánh bằng số tuyệt đối và tương đối giữa kỳ này với kỳ trước của từng khoản mục, từng chỉ số trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ để thấy sự biến động về khả năng tạo tiền của từng hoạt động, sự biến động của từng khoản thu, chi. Việc phân tích có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định xu hướng tạo ra tiền của các hoạt động trong doanh nghiệp làm tiền đề cho việc lập dự toán tiền trong kỳ tới [14, tr.98-99].

1.4.2 Phân tích các nhóm hệ số, chỉ số tài chính

1.4.2.1 Nhóm hệ số về khả năng thanh toán

- Hệ số khả năng thanh toán tổng quát:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán tổng quát} = \frac{\text{Tổng tài sản}}{\text{Tổng nợ phải trả}}$$

Hệ số phản ánh khả năng thanh toán tổng quát của doanh nghiệp tại thời điểm phân tích. Hệ số này càng cao, doanh nghiệp đảm bảo được khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả từ tài sản hiện có. Hệ số này thấp, kéo dài, doanh nghiệp không thanh toán được các khoản nợ phải trả, dấu hiệu rủi ro tài chính xuất hiện, nguy cơ phá sản sẽ xảy ra.

- Hệ số khả năng thanh toán ngay:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán ngay} = \frac{\text{Tiền}}{\text{Nợ quá hạn và đến hạn}}$$

Hệ số này cho biết khả năng thanh toán ngay của tiền đối với các khoản nợ quá hạn và đến hạn ở bất cứ thời điểm nào. Hệ số này cao chứng tỏ khả năng thanh toán của doanh nghiệp dồi dào, tuy nhiên hệ số này cao quá, kéo dài có thể dẫn tới vốn bằng tiền của doanh nghiệp nhàn dỗi, ứ đọng và dẫn đến hiệu quả sử dụng vốn thấp. Hệ số này thấp quá kéo dài chứng tỏ doanh nghiệp không đủ khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn và quá hạn.

- Hệ số khả năng thanh toán nhanh trong thời hạn 3 tháng:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nhanh} = \frac{\text{Tiền và các khoản tương đương tiền}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Hệ số này cho biết khả năng thanh toán nhanh của tiền và các khoản tương đương tiền đối với các khoản nợ ngắn hạn. Hệ số này cao quá, kéo dài chứng tỏ khả năng thanh toán nhanh tốt, tuy nhiên hệ số này quá cao có thể dẫn tới hiệu quả sử dụng vốn giảm. Hệ số này thấp quá, kéo dài chứng tỏ

doanh nghiệp không đủ khả năng thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn, dấu hiệu rủi ro tài chính xuất hiện, nguy cơ phá sản có thể xảy ra.

- Hệ số khả năng thanh toán nhanh bình thường:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nhanh bình thường} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Hệ số này cho biết khả năng thanh toán nhanh của các tài sản dễ chuyển đổi thành tiền đối với các khoản nợ ngắn hạn. Hệ số này cao quá, kéo dài cũng không tốt, có thể dẫn tới hiệu quả sử dụng vốn giảm. Hệ số này quá thấp, kéo dài càng không tốt có thể là dấu hiệu rủi ro tài chính xuất hiện, nguy cơ phá sản có thể xảy ra.

- Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Hệ số này cho biết với tổng giá trị của tài sản ngắn hạn hiện có doanh nghiệp có đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn không. Hệ số này càng cao khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của doanh nghiệp càng tốt và ngược lại. Hệ số này cao chứng tỏ một bộ phận của tài sản ngắn hạn được đầu tư từ nguồn vốn ổn định, đây là nhân tố làm tăng tính tự chủ trong hoạt động tài chính. Hệ số này thấp, kéo dài có thể dẫn đến doanh nghiệp phụ thuộc tài chính, ảnh hưởng không tốt đến hoạt động kinh doanh [14, tr.156-158].

- Khả năng thanh toán nợ dài hạn:

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nợ dài hạn} = \frac{\text{Tài sản dài hạn}}{\text{Nợ dài hạn}}$$

Hệ số này cho biết khả năng thanh toán nợ dài hạn đối với toàn bộ giá trị thuần của tài sản cố định và đầu tư dài hạn..., hệ số này càng cao khả năng thanh toán dài hạn trong tương lai của doanh nghiệp càng tốt sẽ góp phần ổn định tình hình tài chính [14, tr.167].

1.4.2.2 Nhóm hệ số về cơ cấu tài chính

Nhóm hệ số này có ý nghĩa rất quan trọng không chỉ đối với các doanh nghiệp mà còn đối với các nhà đầu tư. Nhóm hệ số này phản ánh mức chủ động về tài chính cũng như khả năng sử dụng nợ của doanh nghiệp.

- Hệ số nợ

$$\text{Hệ số nợ} = \frac{\text{Tổng số nợ}}{\text{Tổng nguồn vốn}}$$

Hệ số nợ cao hay tăng lên thể hiện:

- Gánh nặng nợ nần tăng.
- Tiềm ẩn nhiều rủi ro trong khả năng thanh toán.

Tuy nhiên, trong khi phân tích hệ số nợ cũng cần làm rõ những nguyên nhân, cơ cấu các khoản nợ và thời hạn thanh toán các khoản nợ để có chiến lược kinh doanh phù hợp.

Nếu hệ số nợ quá cao doanh nghiệp càng ít có cơ hội về khả năng tiếp nhận các khoản vay khi cần thêm vốn, hệ quả là doanh nghiệp dễ bị rơi vào tình trạng mất khả năng thanh toán.

- Hệ số nợ vốn chủ sở hữu

$$\text{Hệ số nợ VCSH} = \frac{\text{Tổng nợ phải trả}}{\text{Tổng nguồn vốn chủ sở hữu}}$$

Hệ số nợ vốn chủ sở hữu cho thấy nợ phải trả của doanh nghiệp được đảm bảo bằng bao nhiêu vốn chủ sở hữu. Hệ số này càng cao chứng tỏ mức độ phụ thuộc tài chính của doanh nghiệp vào chủ nợ càng cao và ngược lại.

- Hệ số vốn chủ sở hữu

$$\text{Hệ số vốn chủ sở hữu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng nguồn vốn}} = 1 - \text{Hệ số nợ}$$

Hệ số càng cao thể hiện khả năng độc lập về tài chính, hay mức độ tự tài trợ của doanh nghiệp càng cao. Nguồn vốn chủ sở hữu tăng thể hiện tình hình tài chính của doanh nghiệp biến động theo xu hướng tốt, biểu hiện hiệu quả sản xuất kinh doanh tăng, tích lũy nội bộ tăng thông qua việc bổ sung nguồn vốn từ lợi nhuận sau thuế và quỹ phát triển kinh doanh, hoặc doanh nghiệp có thể mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, liên doanh liên kết với các đơn vị khác nhằm nâng cao vị thế và sức mạnh trên thị trường.

- Hệ số tự chủ tài chính

$$\text{Hệ số tự chủ tài chính} = \frac{\text{Tổng vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Hệ số này thể hiện một đồng tài sản của doanh nghiệp thì có bao nhiêu đồng vốn chủ sở hữu tài trợ và thể hiện mức độ tự chủ tài chính của doanh nghiệp trong sản xuất kinh doanh. Hệ số này càng cao chứng tỏ doanh nghiệp tự chủ tốt về tài chính và quan tâm đến sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

1.4.2.3 Nhóm hệ số về khả năng thanh toán lãi vay

- Hệ số khả năng thanh toán lãi vay

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán lãi tiền vay} = \frac{\text{Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) và chi phí lãi vay}}{\text{Chi phí lãi vay}}$$

Hệ số này càng cao, khả năng thanh toán lãi vay của doanh nghiệp là tốt, khi đó doanh nghiệp không những có khả năng thanh toán phí lãi vay và còn thanh toán nợ gốc vay, chứng tỏ tiền vay đã sử dụng có hiệu quả [14, tr.168].

1.4.2.4 Nhóm chỉ số về năng lực hoạt động

Nhóm chỉ số về năng lực hoạt động được sử dụng để đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản của doanh nghiệp. Thông qua các chỉ số này, nhà phân tích sẽ xem xét xem đầu tư vào tài sản của doanh nghiệp với mức độ bao nhiêu và như thế nào là hợp lý.

- Vòng quay hàng tồn kho

$$\text{Vòng quay hàng tồn kho} = \frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Hàng tồn kho bình quân}}$$

Vòng quay hàng tồn kho là một tiêu chuẩn đánh giá công ty đã sử dụng hàng tồn kho của mình có hiệu quả không. Chỉ số này được xác định bằng chỉ số vòng quay hàng tồn kho trong một năm hoặc số ngày tồn kho. Chỉ số này cũng thể hiện số lần hàng tồn kho luân chuyển trong kỳ.

Vòng quay hàng tồn kho cao chứng tỏ doanh nghiệp sản xuất kinh doanh hiệu quả và cũng dự trữ đủ hàng tồn kho phục vụ cho sản xuất tiêu thụ. Tuy nhiên, nếu mức tồn kho quá thấp sẽ không đủ cho nhu cầu cho sản xuất và hoạt động tiêu thụ của doanh nghiệp, chưa kể nhiều khi doanh nghiệp phải dự trữ hàng tồn kho nhằm tránh biến động tăng giá hàng tồn kho ở kỳ sau.

- Kỳ thu tiền bình quân

$$\text{Kỳ thu tiền bình quân} = \frac{\text{Các khoản phải thu}}{\text{Doanh thu bình quân một ngày}}$$

Kỳ thu tiền bình quân là số ngày bình quân mà một đồng hàng hoá bán ra được thu hồi.

Nếu số ngày trong kỳ thu tiền bình quân thấp cho biết doanh nghiệp không bị ứ đọng vốn trong khâu thanh toán, không gặp phải những khoản nợ khó đòi. Nếu chỉ số này cao, doanh nghiệp phải xem xét lại chính sách bán hàng để tìm ra nguyên nhân của việc tồn đọng nợ. Tuy nhiên, thời gian thu

tiền ngắn quá sẽ gây khó khăn cho người mua. Vì vậy, không khuyến khích được người mua nên đã ảnh hưởng đến tốc độ tiêu thụ hàng hoá. Trong nhiều trường hợp công ty muốn chiếm lĩnh thị phần thông qua chính sách bán chịu thì dẫn đến kỳ thu tiền bình quân cao.

Khi phân tích chỉ số này, ngoài việc so sánh giữa các năm, doanh nghiệp cần xem xét kỹ lưỡng từng khoản phải thu để phát hiện những khoản nợ đã quá hạn trả và có biện pháp xử lý kịp thời.

- Hiệu suất sử dụng tài sản cố định

$$\text{Hiệu suất sử dụng tài sản cố định} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tài sản cố định bình quân}}$$

Hiệu suất sử dụng tài sản cố định (TSCĐ) cho biết một đồng tài sản cố định tạo ra được bao nhiêu đồng doanh thu trong một năm. Giá trị tài sản cố định là giá trị còn lại của tài sản cố định (bằng nguyên giá TSCĐ trừ đi khấu hao lũy kế) đến thời điểm lập báo cáo.

- Hiệu suất sử dụng tổng tài sản

$$\text{Hiệu suất sử dụng tổng tài sản} = \frac{\text{Doanh thu thuần}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

Hiệu suất sử dụng toàn bộ tài sản đo lường một đồng tài sản tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh sẽ tạo ra bao nhiêu đồng doanh thu.

1.4.2.5 Nhóm chỉ số về khả năng sinh lợi

- Tỷ suất sinh lời kinh tế tài sản (ROI)

Trong quá trình tiến hành những hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp mong muốn lấy thu bù chi và có lãi, bằng cách so sánh lợi nhuận với vốn đầu tư, ta sẽ thấy khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp từ vốn, có thể xác định bằng công thức:

$$\text{Tỷ suất sinh lời kinh tế tài sản (ROI)} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế và lãi vay}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

Chỉ số này cho biết trong 1 kỳ phân tích doanh nghiệp bỏ ra 100 đồng vốn đầu tư thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận. Chỉ số này mới thể hiện hiệu quả thực chất của 1 đồng vốn sử dụng trong kinh doanh [14, tr.188].

- Tỷ suất sinh lời của doanh thu (ROS)

$$\text{Tỷ suất sinh lời của doanh thu} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng doanh thu}}$$

Chỉ số này cho biết, trong một kỳ phân tích, doanh nghiệp thu được 100 đồng doanh thu hoặc doanh thu thuần, thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, chỉ số này càng cao chứng tỏ hiệu quả sử dụng chi phí càng tốt [14, tr.190].

- Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)

$$\text{ROE} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Vốn chủ sở hữu bình quân}}$$

Chỉ số này cho biết, trong một kỳ phân tích, doanh nghiệp đầu tư 100 đồng vốn chủ sở hữu, thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, chỉ số này càng cao chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp là tốt, góp phần nâng cao khả năng đầu tư của chủ doanh nghiệp [14, tr.188-189].

- Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)

$$\text{ROA} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

Chỉ số này cho biết, trong một kỳ phân tích, doanh nghiệp bỏ ra 100 đồng tài sản đầu tư thì thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế, chỉ số này càng cao, chứng tỏ hiệu quả sử dụng tài sản tốt [14, tr.189-190].

1.4.3 Phân tích rủi ro tài chính thông qua đòn bẩy tài chính

Đòn bẩy tài chính là mối quan hệ giữa tổng số nợ và vốn chủ sở hữu, hay hệ số nợ. Thông qua hệ số nợ người ta xác định được mức độ góp vốn của chủ sở hữu với số nợ vay, nó có một vị trí và tầm quan trọng đặc biệt và được coi như một chính sách tài chính của doanh nghiệp.

Mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính của doanh nghiệp được thể hiện ở hệ số nợ. Doanh nghiệp có hệ số nợ cao thể hiện doanh nghiệp có đòn bẩy tài chính ở mức độ cao và ngược lại.

$$\text{Hệ số nợ} = \frac{\text{Nợ phải trả}}{\text{Tổng nguồn vốn}}$$

Hệ số nợ phản ánh trong một đồng vốn kinh doanh, doanh nghiệp đang sử dụng có bao nhiêu đồng được hình thành từ khoản nợ. Đặc biệt khi doanh nghiệp tạo ra lợi nhuận trên các khoản nợ lớn hơn so với số tiền lãi phải trả thì lợi nhuận dành cho chủ sở hữu sẽ gia tăng rất nhanh.

$$\text{Đòn bẩy tài chính} = \frac{\text{Tổng tài sản}}{\text{Vốn chủ sở hữu}}$$

Tổng tài sản so với vốn chủ hữu thấp, đòn bẩy tài chính thấp, rủi ro tài chính cao. Để hạn chế rủi ro tài chính cần duy trì một cơ cấu vốn vay và vốn chủ sở hữu phù hợp. Đòn bẩy tài chính là sự đánh giá chính sách vay nợ được sử dụng trong việc điều hành doanh nghiệp. Vì lãi vay phải trả không đôi khi sản lượng thay đổi, do đó đòn bẩy tài chính sẽ rất lớn trong các doanh nghiệp có hệ số nợ cao, và ngược lại đòn bẩy tài chính sẽ rất nhỏ trong các doanh

ng nghiệp có hệ số nợ thấp [14, tr.264-265].

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 đã hệ thống hóa và làm rõ những lý luận cơ bản về phân tích tài chính doanh nghiệp bao gồm khái niệm, mục tiêu, vai trò, tài liệu và các phương pháp phân tích tình hình tài chính, các chỉ số đánh giá tình hình tài chính, hạn chế và nguyên nhân trong phân tích tài chính doanh nghiệp.

Đánh giá, chương 1 đã cung cấp những lý luận cơ bản về phân tích tài chính doanh nghiệp, đó là cơ sở để chúng ta thực hiện phân tích, đánh giá thực trạng tình hình tài chính của doanh nghiệp cụ thể ở Chương 2.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ

2.1 Giới thiệu về Công ty

2.1.1 Giới thiệu chung về Công ty

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị

- Địa chỉ trụ sở chính: Đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- Vốn điều lệ của Công ty là 255.752.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi lăm tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu đồng*).

2.1.2 Quá trình hình thành và phát triển của Công ty

Công ty là doanh nghiệp Nhà nước hạng I trực thuộc Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (dưới đây viết tắt là Tổng công ty)- Bộ Xây dựng.

Tiền thân của Công ty là Xí nghiệp Dịch vụ tổng hợp vui chơi giải trí được thành lập theo quyết định số 1125/QĐ-BXD ngày 5/11/1998 và chính thức đi vào hoạt động từ tháng 01 năm 1999. Năm 2000, Xí nghiệp phát triển thành Công ty Dịch vụ tổng hợp vui chơi giải trí theo Quyết định số 823/QĐ-BXD. Đến năm 2001, Công ty được đổi tên thành Công ty Dịch vụ nhà ở và khu đô thị theo Quyết định số 1678/QĐ-BXD. Năm 2005, Công ty chuyển sang mô hình Công ty TNHH Nhà nước một thành viên theo Quyết định 2258/QĐ-BXD. Đến năm 2010, Công ty đã đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị thuộc Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị theo Quyết định số 275/HUD-HĐTV (nay là Tổng công ty). Vốn điều lệ của Công ty được bảo toàn và phát triển từ năm 2005 là 43 tỷ đồng, đến năm 2011 là 255,752 tỷ đồng tăng gấp 5,89 lần.

2.1.3 Mục tiêu hoạt động và ngành, nghề kinh doanh của Công ty

2.1.3.1 Mục tiêu hoạt động của Công ty

- Sản xuất kinh doanh có lãi; bảo toàn và phát triển vốn do Tổng công ty đầu tư tại Công ty và vốn của Công ty đầu tư vào các doanh nghiệp khác; hoàn thành các nhiệm vụ khác do Tổng công ty giao.

- Sử dụng hợp lý các nguồn lực để tối đa hóa hiệu quả hoạt động của Công ty.

2.1.3.2 Ngành, nghề kinh doanh của Công ty

- Cung cấp quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng;
- Quản lý, khai thác, duy tu bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới;

- Dịch vụ vệ sinh môi trường, chăm sóc cây cỏ, bảo vệ dự án;

- Quản lý khai thác các công trình công cộng, vui chơi giải trí, thể thao trong các khu đô thị;

- Lập dự án đầu tư, triển khai thực hiện và quản lý dự án phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp;

- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Kinh doanh karaoke, sàn diễn, vật lý trị liệu, xông hơi, xoa bóp;

- Giáo dục đào tạo mầm non, tiểu học, trung học phổ thông;

- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;

- Kinh doanh bất động sản, phát triển nhà, khu đô thị và công nghiệp;

- Kinh doanh ngành nghề kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

2.1.3 Đặc điểm sản xuất kinh doanh

* *Quản lý khu đô thị mới chung cư cao tầng, văn phòng cho thuê và bảo vệ dự án*

- Công ty tiếp tục quản lý, vận hành ổn định 126 khối nhà chung cư với

trên 10 ngàn căn hộ, 02 toà nhà văn phòng. Các dịch vụ cung ứng trong quản lý chung cư được duy trì ổn định cho người dân. Công tác duy tu, bảo dưỡng trang thiết bị được thực hiện định kỳ để nâng cao tuổi thọ công trình, đảm bảo mỹ quan, kết cấu toà nhà. Công tác phòng cháy chữa cháy thực hiện bài bản.

- Thực hiện chủ trương của Tổng công ty trong việc phát triển bền vững ngành quản lý chung cư, từng bước thực hiện cân bằng hoạt động thu - chi trong quản lý chung cư, định kỳ Công ty đã thực hiện điều chỉnh giá phí dịch vụ, giá cho thuê kiốt, siêu thị. Tiến hành rà soát các điểm cho thuê địa điểm để kiểm soát tốt nguồn thu của đơn vị.

** Thực hiện duy trì chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường các dự án*

Việc quản lý, duy trì chăm sóc cây xanh, thảm cỏ, duy trì vệ sinh môi trường tại các dự án được thực hiện tốt, đảm bảo tiêu chí “xanh, sạch, đẹp”. Hiện tại, Công ty quản lý trên 30 nghìn cây bóng mát, hơn 10 nghìn cây cảnh, 347.000 m² thảm cỏ, cây trang trí tại các dự án; thực hiện công tác quét dọn vệ sinh môi trường với diện tích 407.00 m² lòng đường, vỉa hè, đường dạo công viên, 55.691m tua vỉa hè ếch, gần 6.000m dải phân cách; thu gom và vận chuyển hơn chục tấn rác mỗi ngày.

** Kinh doanh khai thác hạ tầng dự án*

Công ty đang quản lý, kinh doanh 70 địa điểm kinh doanh khai thác hạ tầng tại các dự án do đơn vị quản lý. Đây là hoạt động mang lại nguồn thu chủ yếu cho Công ty để trang trải chi phí quản lý và bù đắp một phần thiếu hụt từ quản lý chung cư. Công ty đã cơ cấu lại, chuyển đổi mặt hàng kinh doanh, thực hiện phục vụ với giá hợp lý để tăng doanh thu.

** Công tác duy trì, sửa chữa hạ tầng các Khu đô thị*

Cùng với thời gian đưa vào khai thác, vận hành các khu đô thị tăng lên thì sự cố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng đô thị ngày càng nhiều. Công

ty luôn bám sát các quy định của Tổng công ty để triển khai thực hiện tốt công tác duy tu, sửa chữa các hạng mục công trình xuống cấp.

** Công tác giữ gìn an ninh trật tự, bảo vệ dự án, nhiệm vụ an ninh quốc phòng*

- Công tác bảo vệ an ninh trật tự được Công ty xác định là một nhiệm vụ quan trọng của Tổng công ty giao;

- Tình hình an ninh trật tự tại các dự án ngày càng phức tạp do dân số tại các dự án gia tăng cơ học. Hàng năm, Công ty đã làm tốt công tác dự báo để xây dựng phương án tổ chức lực lượng bảo vệ gắn với tình hình thực tế của từng địa bàn. Tại các dự án, Công ty đã thực hiện hệ thống các quy chế phối hợp đảm bảo an ninh trật tự như chuyên đề “Phối hợp đảm bảo an ninh trật tự tại các dự án”, chuyên đề về khu chung cư “An toàn - Văn hóa”, chuyên đề “Tổ liên kết giữ gìn an ninh trật tự”, hộ gia đình “An toàn - Văn hóa” tại các khu chung cư cao tầng.

** Thi công xây lắp, trồng cây xanh*

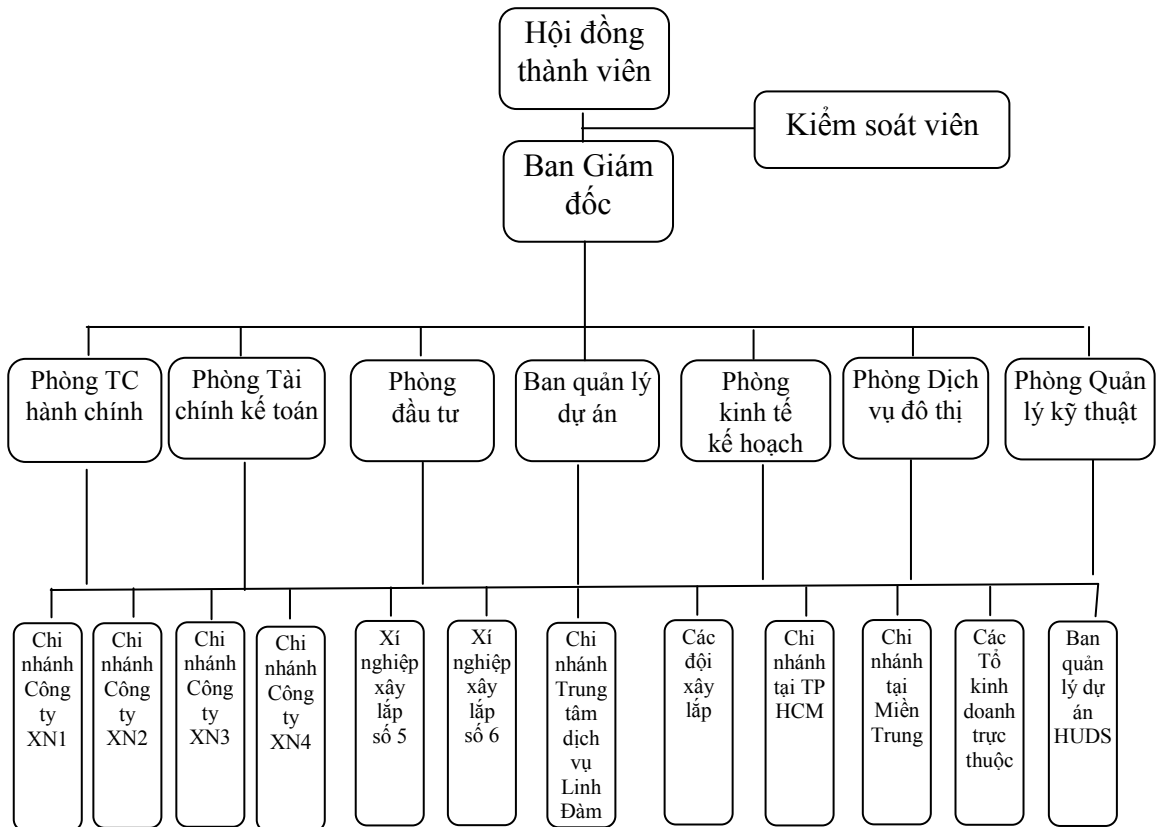
Công tác thi công xây lắp, trồng cây xanh là lĩnh vực được Công ty thực hiện tái cơ cấu đầu tiên theo hướng tinh gọn, tập trung, nâng cao năng lực thi công. Trong thi công, không để xảy ra sai sót về chuyên môn, đảm bảo tiến độ thi công, chất lượng công trình, an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ.

** Đầu tư kinh doanh bất động sản*

Từ năm 2008, Công ty bắt đầu thực hiện thêm công tác đầu tư kinh doanh bất động sản, đến nay Công ty đã chủ động trong việc tìm kiếm các dự án đầu tư về nhà ở và được Tổng công ty giao ủy quyền thực hiện dự án tại lô đất TT1B - Khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm, với tổng diện tích là 2.187,5m². Dự án tòa nhà hỗn hợp tại 370 Quang Trung, quận Hà Đông; Dự án khu nhà ở Đồng Bẩm - Thái Nguyên. Ngoài ra, Công ty thực hiện đầu tư

và cải tạo các vị trí có lợi thế về kinh doanh tại các dự án do Công ty quản lý để ổn định và nâng cao hiệu quả kinh tế.

2.1.4 Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty



Sơ đồ 2.1: Cơ cấu tổ chức của Công ty

(Nguồn số liệu: Đề án tái cơ cấu Công ty 2012)

Nhiệm vụ cơ bản của Ban lãnh đạo và các Phòng ban trong công ty:

- Hội đồng thành viên Công ty: là cơ quan đại diện theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà nước tại Công ty; thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tại Công ty và các Chi nhánh Công ty trực thuộc và của chủ sở hữu đối với phần vốn góp của Công ty tại các doanh nghiệp khác; có quyền nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc xác định và thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của chủ sở hữu.

- Kiểm soát viên: Kiểm tra tính hợp pháp, trung thực, cẩn trọng của Hội đồng thành viên và Giám đốc Công ty trong tổ chức thực hiện quyền chủ sở hữu trong quản lý điều hành công việc kinh doanh của Công ty. Thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo đánh giá công tác quản lý; trình chủ sở hữu các báo cáo thẩm định này. Các nhiệm vụ khác theo quy định tại Điều lệ Công ty, quy định của pháp luật.

- Ban Giám đốc: Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên Công ty phù hợp với Điều lệ Công ty. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, chủ sở hữu và Hội đồng thành viên về thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó giám đốc giúp Giám đốc Công ty trong công việc điều hành; trực tiếp chỉ đạo, xử lý các công việc trong phạm vi, lĩnh vực được phân công và ủy quyền của Giám đốc Công ty.

- Phòng Tổ chức hành chính: sắp xếp bộ máy, cải tiến tổ chức, quản lý lao động, thực hiện các chế độ chính sách Nhà nước, quy định của chủ sở hữu và Công ty đối với cán bộ công nhân viên làm việc trong Công ty. Thực hiện các công việc về hành chính, quản trị văn phòng, văn thư bảo mật, trang trí khánh tiết. Tổ chức và quản lý bảo đảm trang thiết bị văn phòng, xe ô tô phục vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Phòng Tài chính kế toán: thực hiện công tác kế toán tài chính. Đảm bảo phản ánh kịp thời, chính xác, trung thực các nghiệp vụ kinh tế, tài chính phát sinh trong toàn Công ty. Chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên Công ty, Giám đốc Công ty, cơ quan tài chính cấp trên và pháp luật về thực hiện các nghiệp vụ tài chính kế toán của Công ty.

- Phòng kinh tế kế hoạch: lập kế hoạch, xác định phương hướng, mục tiêu sản xuất kinh doanh, xây dựng và triển khai thực hiện các phương án sản

xuất kinh doanh, ngành nghề theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và đăng ký kinh doanh của Công ty, đáp ứng nhu cầu phát triển các dự án thuộc chủ sở hữu giao quản lý, phù hợp với nhu cầu thị trường.

- Phòng Quản lý kỹ thuật: quản lý thi công xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật; sửa chữa cải tạo các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật; vườn hoa thảm cỏ; Quản lý, duy tu bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới, khu dân cư tập trung về đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, giếng nước thô; đổ đất màu và trồng cây xanh; Quản lý quy trình vận hành máy, trang thiết bị thi công công trình; Quản lý công tác bảo hộ lao động, an toàn lao động, vệ sinh an toàn thực phẩm; Tham gia đấu thầu, thẩm định dự án; Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình xây lắp, thiết bị, mua sắm hàng hóa; Quản lý bảo trì, sửa chữa, kiểm định trang thiết bị; Quản lý công tác nghiên cứu khoa học, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất kinh doanh, phòng chống lụt bão trong toàn Công ty.

- Phòng Dịch vụ đô thị: quản lý các dịch vụ nhà chung cư; Chăm sóc cây cỏ; duy trì vệ sinh môi trường; Thu gom, vận chuyển rác thải; Quản lý công tác bảo vệ tại các dự án; Quản lý hệ thống đường sá, thoát nước, quản lý hệ thống cung cấp điện, nước. Quản lý, khai thác các dịch vụ cho thuê kiốt tại các nhà chung cư; Quản lý trạm sản xuất nước sạch, trạm xử lý nước thải, xe téc nước; Quản lý, thực hiện công tác an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Phòng Đầu tư: tìm kiếm, khai thác, lập dự án, phương án đầu tư, phương án kinh doanh và các nhiệm vụ liên quan đến việc triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, quảng cáo, kinh doanh tiếp thị các dự án phát triển nhà, khu đô thị, khu công nghiệp công và sản xuất vật liệu xây dựng.

- Ban quản lý dự án: thực hiện chức năng chủ đầu tư trong quản lý dự án, khai thác và bàn giao các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

- Các đơn vị trực thuộc Công ty: chi nhánh Công ty, văn phòng đại diện, trường mầm non, đội, tổ và các đơn vị trực thuộc khác nằm trong cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty. Các đơn vị trực thuộc Công ty thực hiện theo cơ chế hạch toán phụ thuộc, hoạt động theo chế độ phân cấp hoạt động kinh doanh, kế toán tài chính, tổ chức và nhân sự được quy định tại Quy chế tổ chức hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các đơn vị trực thuộc do Giám đốc Công ty xây dựng và trình Hội đồng thành viên Công ty phê duyệt. Công ty chịu trách nhiệm và nghĩa vụ tài chính phát sinh tại các đơn vị trực thuộc.

2.2 Thực trạng tình hình tài chính Công ty

2.2.1 Phân tích tình hình tài chính

2.2.1.1 Tình hình tài chính chung

2.2.1.1.1 Tình hình tài sản của Công ty

Từ số liệu tại Bảng 2.1 cho thấy tài sản của Công ty đều tăng qua các năm, đặc biệt trong năm 2010 là tài sản dài hạn chiếm 14,3% trong khi đó tài sản ngắn hạn chiếm đến 85,7% trong tổng tài sản. Đến năm 2011, tài sản dài hạn đã tăng lên 50,4%, và tài sản ngắn hạn còn chiếm 49,6% trong tổng tài sản. Tuy nhiên sang năm 2012, tỷ trọng tài sản dài hạn giảm 5,7% còn 44,6% trong tổng tài sản, trong khi đó tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng 5% đạt 55,4% trong tổng tài sản, tỷ trọng tài sản tăng chủ yếu tập trung ở khoản phải thu và hàng tồn kho. Đánh giá chung cơ cấu giữa tài sản ngắn hạn và dài hạn của Công ty đảm bảo sự cân bằng.

Phân tích cụ thể (Bảng 2.1).

* Về tài sản ngắn hạn:

- Tiền và các khoản tương đương tiền: khoản mục này tăng mạnh từ năm 2010 đến năm 2011 đến 6,494 tỷ đồng, tương đương 181,5%; đến năm 2012 tăng khoảng 601 triệu đồng tương ứng mức tăng 104,16% so với năm 2011. Tỷ trọng của tiền và các khoản tương đương tiền trong tổng tài sản của

Công ty giảm dần qua các năm, cụ thể năm 2011 chiếm 3,1% giảm 1,1% so với năm 2010, năm 2012 giảm chiếm 3%, giảm 0,1% so với năm 2011. Xét về tổng thể, mặc dù chỉ số này tăng qua các năm về số lượng, nhưng lại giảm về tỷ trọng từ năm 2010 đến năm 2012, nguyên nhân của sự giảm về tỷ trọng này là tổng tài sản của Công ty đã tăng lên trong năm 2011 là 276,407 tỷ đồng so với năm 2010, năm 2012 tăng 41,797 tỷ đồng so với năm 2011.

Bảng 2.1. Bảng phân tích kết cấu tài sản tại Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2010		31/12/2011		31/12/2012	
	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)
Tài sản						
A. Tài sản ngắn hạn	162.771	85,7	231.515	49,6	281.250	55,4
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	7.996	4,2	14.460	3,1	15.061	3,0
2. Các khoản phải thu	24.509	12,9	36.151	7,8	54.190	10,7
3. Hàng tồn kho	120.570	63,5	171.322	36,7	206.032	40,5
4. Tài sản ngắn hạn khác	9.726	5,1	9.582	2,1	5.968	1,2
B. Tài sản dài hạn	27.129	14,3	234.792	50,4	226.853	44,6
1. Tài sản cố định	22.409	11,8	228.800	49,1	221.616	43,6
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3.450	1,8	3.450	0,7	3.450	0,7
3. Tài sản dài hạn khác	1.270	0,7	2.542	0,5	1.788	0,4
Tổng cộng tài sản	189.900	1.00	466.307	100	508.104	100

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Các khoản phải thu: tỷ trọng các khoản phải thu của Công ty trong 3 năm có xu hướng tăng về số lượng nhưng lại giảm về tỷ trọng từ 12,9% năm 2010 xuống 7,8% năm 2011 và tăng lên lại 10,7% năm 2012, đặc điểm của

các khoản phải thu tập trung phát sinh phải thu từ các đơn vị trực thuộc, và có một phần từ đại lý kinh doanh xi măng thuộc Công ty cung cấp hàng cho các đơn vị thi công các công trình xây dựng, hơn nữa là các hợp đồng thi công các công trình xây lắp và hợp đồng duy trì chăm sóc cây xanh, tham cỏ cho các đơn vị trong Tổng công ty đang trong quá trình thanh toán; số lượng các khoản phải thu tăng qua các năm đòi hỏi Công ty phải có giải pháp hữu hiệu tập trung giải quyết các khoản phải thu.

- Hàng tồn kho: cũng như các khoản phải thu, số lượng hàng tồn kho của Công ty tăng đều trong 3 năm nhưng lại giảm về tỷ trọng, cụ thể trong năm 2010 là 120,57 tỷ đồng tương ứng với 63,5% trong tổng tài sản, năm 2011 tăng 142% tương ứng 50,752 tỷ đồng so với năm trước và đạt 171,322 tỷ đồng tương ứng 36,7% trong tổng tài sản, giảm 26,8% về tỷ trọng so với năm 2010, đến năm 2012 tăng lên 206,032 tỷ đồng chỉ chiếm 40,5% trong tổng tài sản của đơn vị. Đặc điểm hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, nguyên vật liệu và hàng hóa đang trong quá trình thi công. Vì vậy, Công ty phải có chiến lược thích hợp để giải quyết khối lượng hàng tồn kho của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận.

- Tài sản ngắn hạn khác: chỉ số này có xu hướng giảm qua các năm, cụ thể năm 2011 giảm 0,144 tỷ đồng so với năm 2010 và năm 2012 giảm 3,614 tỷ đồng so với năm 2011, đó là do hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không mở rộng nên đơn vị chuyển đổi mục đích sử dụng tài sản này (bàn, ghế, tủ đựng tài liệu, máy tính và các trang thiết bị liên quan ...) thực hiện công việc phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, triển khai thi công xây dựng các công trình nhà ở, công trình cây xanh, tham cỏ và công tác bảo vệ tại các khu đô thị mới.

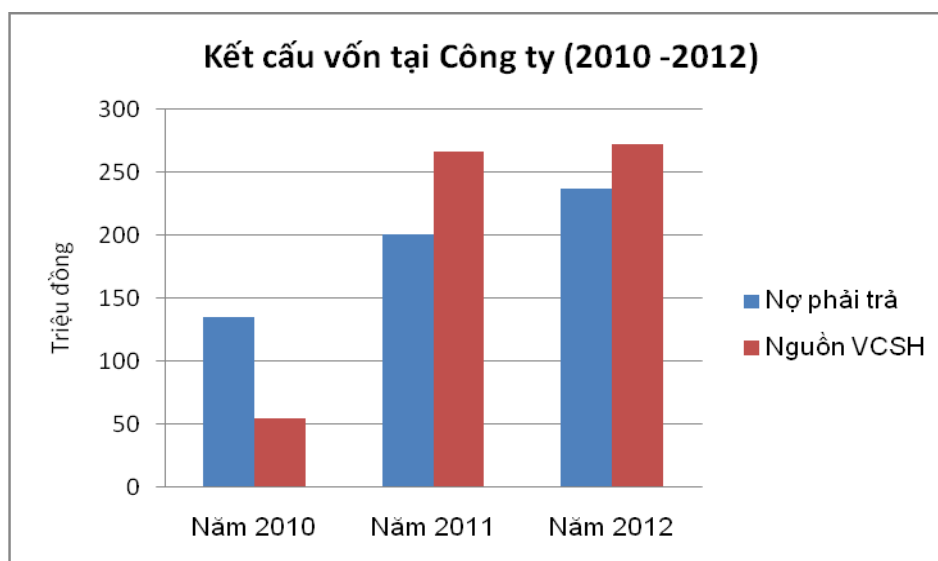
** Về tài sản dài hạn:*

- Tài sản cố định: tỷ trọng tài sản cố định trong tổng tài sản của Công ty có sự biến động tăng trong năm 2011 do Tổng công ty giao vốn bằng tài sản cho Công ty 206,646 tỷ đồng, kết quả tỷ trọng giữa tài sản ngắn hạn và dài hạn trở lên tương đối cân bằng.

- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: tỷ trọng của khoản mục này chiếm nhỏ trong tổng tài sản và chủ yếu đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư cổ phiếu vào Công ty cổ phần đầu tư và phát triển giáo dục.

- Tài sản dài hạn khác: chỉ số của khoản mục này chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng tài sản của Công ty, bình quân chiếm khoảng 0,52% trong 03 năm từ năm 2010 đến năm 2012, trong đó năm 2011 giảm 0,2% so với năm 2010 và năm 2012 giảm 0,1% so với năm 2011. Do vậy, Công ty chỉ đầu tư vào tài sản cố định phục vụ ngành nghề sản xuất kinh doanh chính của đơn vị.

2.2.1.1.2 Tình hình nguồn vốn của Công ty



Đồ thị 2.1 Kết cấu vốn tại Công ty năm 2010-2012

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

Từ số liệu đồ thị trên và Phụ lục số 2.2 cho thấy nguồn vốn của Công ty trong 3 năm có sự thay đổi về số lượng giữa vốn chủ sở hữu và nợ phải trả,

năm 2010 từ nguồn vốn chủ sở hữu chỉ chiếm 29% và nợ phải trả chiếm 71% trên tổng nguồn vốn. Năm 2011, cơ cấu nguồn vốn đã có sự thay đổi, cụ thể nguồn vốn chủ sở hữu đã tăng 210,578 tỷ đồng tương ứng với 482%, trong khi đó nợ phải trả tăng 65,832 tỷ đồng tương ứng 149% so với năm 2010. Đến năm 2012, tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu đạt thấp hơn nợ phải trả, nguồn vốn chủ sở hữu tăng 5,692 tỷ đồng tương ứng 102%, nợ phải trả tăng 36,144 tỷ đồng tương ứng 118% so với năm 2011.

Đánh giá chung là cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty trong 03 năm từ 2010 đến 2012 đã có sự phát triển, phù hợp với đặc điểm ngành nghề kinh doanh của đơn vị, trong đó khối lượng nợ phải trả đã được đảm bảo tương ứng với tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn. Chứng tỏ Công ty sử dụng có hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu. Cùng sự phát triển của nguồn vốn chủ sở hữu và tài sản thì doanh thu, lợi nhuận của Công ty cũng đã tăng trưởng tương ứng. Mức độ bảo toàn vốn của Công ty thể hiện qua các chỉ số sau:

Bảng 2.2. Bảng phân tích vốn chủ sở hữu tại Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm báo cáo	Tỷ đồng	55,347	265,643	271,336
2	Vốn chủ sở hữu của Công ty cuối kỳ trước liên kế với kỳ báo cáo	Tỷ đồng	51,007	55,347	265,643
3	Mức độ bảo toàn vốn được xác định theo hệ số $H=1/2$ (Nếu hệ số $H>1$ Công ty đã phát triển được vốn, $H=1$ Công ty bảo toàn vốn và nếu $H<1$ Công ty chưa bảo toàn vốn)	Lần	1,085	4,80	1,021

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

Từ số liệu bảng 2.2 trên cho thấy, mức độ bảo toàn vốn của Công ty từ năm 2010 đến 2012 đều > 1 , Công ty phát triển được vốn, trong đó năm 2011

tăng 3,71 lần so với năm 2010 và năm 2012 giảm 3,77 lần so với năm 2011, nguyên nhân mức độ bảo toàn vốn của Công ty năm 2011 tăng là trong năm Tổng công ty giao vốn chủ sở hữu cho Công ty và năm 2011 cũng là tăng vốn chủ sở hữu. Điều này khẳng định rằng Công ty đã phát triển vốn từ năm 2010 đến năm 2012.

2.2.1.2 Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Số liệu từ Bảng 2.3 cho thấy trong 3 năm: 2010, 2011, 2012, tình hình doanh thu, chi phí, lợi nhuận của Công ty tăng, giảm, cụ thể như sau:

Bảng 2.3 Bảng phân tích Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2010		31/12/2011		31/12/2012	
	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	312.442	100	413.061	100	370.268	100
2. Giá vốn hàng bán	293.772	94,0	389.255	94,2	344.191	93,0
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.669,6	6,0	23.805,6	5,8	26.077,3	7,0
4. Doanh thu từ hoạt động tài chính	233,4	0,1	887	0,2	746,4	0,2
5. Chi phí tài chính	1.970,0	0,6	4.679,48	1,1	7.429,2	2,0
6. Chi phí bán hàng	1.762,3	0,6	3.300	0,8	970,4	0,3
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.349,3	2,7	8.984,8	2,2	8.925,46	2,4
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.821,4	2,2	7.729,8	1,9	9.498,6	2,6

9. Thu nhập khác	128,4	0,04	157,39	0,02	3.282,2	0,9
10. Chi phí khác	122,3	0,04	95,15	0,023	280,35	0,08
11. Lợi nhuận khác	6,1	0,002	62,24	0,015	3.001,8	0,8
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.827,5	2,2	7.792,05	1,9	12.500,4	3,4
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	867	0,3	995,12	0,2	2.511,59	0,7
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.960,5	1,9	6.796,9	1,6	9.988,8	2,7

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Về doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ: chỉ số này của Công ty trong năm 2011 tăng 100,619 tỷ đồng tương ứng 132% so với năm 2010. Do tình hình kinh tế trong nước khó khăn ảnh hưởng đến doanh thu của các doanh nghiệp, đặc biệt các doanh nghiệp tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản hoặc cung cấp các hoạt động dịch vụ đô thị, nên chỉ số này năm 2012 đã giảm 42,793 tỷ đồng tương ứng đạt là 89,6% so với số thực hiện năm 2011.

- Về chi phí của Công ty: giá vốn hàng bán của Công ty bình quân trong 3 năm chiếm tỷ trọng 93,74% trong doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, với đặc thù là Công ty thực hiện các dịch vụ đô thị, trong đó có dịch vụ công ích, một phần nhỏ là kinh doanh. Hàng năm, Công ty cũng đã thực hiện tiết giảm chi phí để nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp nhưng do đặc thù công việc là cung cấp dịch vụ đô thị nên hiệu quả tiết kiệm giảm thấp, cụ thể giá vốn hàng bán năm 2012 chiếm 93% so doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ, giảm 1,2% so với năm 2011 và 1% so với năm 2010, nguyên nhân so sánh năm 2011 với năm 2010 được kết quả tốc độ tăng của chi phí tăng cao hơn tốc độ tăng của doanh thu là 0,3%, đến năm 2012 thì tốc độ giảm của chi phí lại giảm so với tốc độ giảm của doanh thu là 1,2%. Đáng

chú ý là chi phí bán hàng của Công ty đã tăng từ 0,6% trong tỷ trọng doanh thu thuần năm 2010 lên 0,8% tương ứng với số lượng tăng 1,537 tỷ đồng trong năm 2011, nhưng đến năm 2012 chỉ số này đã giảm còn 0,3% trong tỷ trọng doanh thu thuần với số lượng giảm 2,329 tỷ đồng. Tuy nhiên cùng với mức tăng, giảm của doanh thu trong 3 năm trên, chi phí tài chính của Công ty đã tăng từ 0,6% trong tỷ trọng doanh thu thuần lên 1,1% tương ứng 2,709 tỷ đồng năm 2011 so với năm 2010. Năm 2012, chi phí tài chính đã tăng lên và chiếm 2,0% trong tỷ trọng doanh thu thuần tương ứng mức tăng 2,749 tỷ đồng so với năm 2011. Chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty đã giảm về tỷ trọng trong doanh thu từ 2,7% của năm 2010 xuống 2,2% năm 2011, nhưng về số lượng đã tăng lên 0,634 tỷ đồng; năm 2012 tỷ trọng này tăng lên 2,4% nhưng lại giảm về số lượng là 0,058 tỷ đồng so với năm 2011. Từ cuối năm 2011, cùng với khó khăn chung của các doanh nghiệp trong nước, Công ty đã chủ động tiết giảm đối với chỉ số chi phí giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, duy nhất chi phí tài chính do ảnh hưởng chung của mức tăng chi phí lãi vay nên Công ty không có tác động tiết giảm được chỉ số này. Chỉ số chi phí khác chiếm 0,04% trong tỷ trọng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2010, sang năm 2011 chỉ số này giảm xuống 0,02% trong tỷ trọng doanh thu, tương ứng mức giảm 0,027 tỷ đồng, năm 2011 chi phí khác của đơn vị đã tăng lên 0,08% trong tỷ trọng doanh thu tương ứng mức tăng 0,185 tỷ đồng, chi phí khác cũng có tác động giảm đối với chỉ số lợi nhuận sau thuế của đơn vị.

- Về lợi nhuận của Công ty: Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng bình quân hàng năm trong 3 năm đạt 3,7 tỷ đồng tương ứng với mức tăng 118,5%, tuy nhiên tốc độ tăng của năm 2012 thấp hơn 17,9% so với tốc độ tăng của năm 2011 so với năm 2010. Với sự tác động giảm của các chỉ số chi phí và tác động làm tăng của các chỉ số thu nhập từ

năm 2010 đến năm 2012, trong đó chỉ số thu nhập khác của đơn vị năm 2011 tăng 0,029 tỷ đồng tương ứng 122% so với năm 2010, đến năm 2012 chỉ số này đã tăng 3,124 tỷ đồng tương ứng 2.085% so với năm 2011, có tác động tăng lớn đóng góp vào lợi nhuận kế toán trước thuế của đơn vị trong năm 2011 lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 0,964 tỷ đồng tương ứng 114% so với năm 2010 và năm 2012 tăng 4,708 tỷ đồng tương ứng 160,4% so với năm 2011. Cùng với sự tăng của chỉ số doanh thu, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cũng tăng với tốc độ tăng 114,8% ứng với 0,128 tỷ đồng của năm 2011 so với năm 2010 và năm 2012 tăng 252,4% ứng với 1,516 tỷ đồng so với năm 2011. Kết quả, chỉ số lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng trung bình từ năm 2010 đến năm 2012 đạt 130,49%.

Tổng kết lại, Công ty đang trong thế chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, có thể khẳng định chỉ số doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của năm 2011 so với năm 2010 là do ảnh hưởng từ quy mô tài sản của Công ty tăng lên và môi trường hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị thuận lợi, có yếu tố ủng hộ về điều kiện nguồn vốn cũng như các quỹ hỗ trợ khác từ Tổng công ty. Năm 2012, mặc dù tình hình kinh tế trong nước có những khó khăn, với đặc điểm ngành nghề kinh doanh đặc thù của đơn vị, Công ty cũng chỉ chịu tác động ảnh hưởng nhưng không nhiều so với các doanh nghiệp khác, cụ thể doanh thu năm 2012 của Công ty giảm thấp hơn 10% so với kế hoạch đặt ra. Đứng trước những khó khăn chung của nền kinh tế, để đảm bảo duy trì tỷ trọng lợi nhuận của Công ty so với doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong những kỳ tiếp theo, Công ty nên xem xét các biện pháp tiết giảm chỉ số giá vốn hàng bán, chi phí quản lý doanh nghiệp đảm bảo tốc độ tăng, giảm hợp lý cùng với tốc độ tăng, giảm của chỉ số doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

2.2.1.3 Kết quả lưu chuyển tiền tệ của Công ty

Bảng 2.4. Bảng phân tích Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Nội dung	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011 so với năm 2010		Năm 2012 so với năm 2011	
				Lượng	(%)	Lượng	(%)
I- Lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh							
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	344.263	402.429	437.347	58.166	116,9	34.918	108,7
2. Tiền chi trả cho người lao cung cấp hàng hóa, dịch vụ	- 200.536	- 322.774	- 390.820	- 122.238	161,0	- 68.046	121,1
3. Tiền chi trả cho người lao động	- 121.943	- 71.631	- 84.816	50.312	58,7	- 13.185	118,4
4. Tiền chi trả lãi vay	- 2.041	- 4.679	- 9.005	- 2.638	229,3	- 4.326	192,4
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	- 987	- 936	- 1.189	51	94,8	- 254	127,1
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	11.406	1.703	3.324	- 9.703	14,9	1.621	195,2
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	- 56.626	- 20.192	- 2.344	36.434	35,7	17.848	11,6
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	- 26.464	-16.080	- 47.504	-10.384	60,8	-31.424	295,4
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư							
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	- 126	- 1.081	- 42	-955	857,6	1.039	3,8
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	71	0	58	- 71	0,0	58	0,0

Nội dung	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2011 so với năm 2010		Năm 2012 so với năm 2011	
				Lượng	(%)	Lượng	(%)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.400	0	0	- 1.400	0,0	0	0,0
5. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác	0	0	0	0	0	0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	2	0	0	- 2	0	0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia	224	882	746	658	0	- 136	84,6
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư	1.571	- 199	763	- 1.770	- 12,6	961	-383,8
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính							
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn	0	0	0	0	0	0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phần của doanh nghiệp đã phát hành	0	0	0	0	0	0	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	54.429	100.351	170.834	45.922	184,4	70,483	170,2
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	- 41.804	- 77.578	- 123.491	- 35.774	185,6	- 45.913	159,2
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	12.625	22.773	47.343	10.148	180,4	24.570	207,9
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	- 12.268	6.494	601	- 5.774	- 52,9	- 5.893	9,3
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	20.235	7.966	14.460	- 12.2690	39,4	6.494	181,5
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	7.967	14.460	15.061	6.493	181,5	601	104,2

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

Qua số liệu tổng hợp tại Bảng 2.4 cho thấy kết quả lưu chuyển tiền thuần trong kỳ đầu năm 2011 giảm 5,774 tỷ đồng so với năm 2010 và năm 2012 tiếp tục giảm 5,893 tỷ đồng so với năm 2011, chủ yếu là do 3 hoạt động:

- Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 giảm 10,384 tỷ đồng so với năm 2010 và năm 2012 giảm 31,424 tỷ đồng so với năm 2011.

- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư năm 2011 giảm 1,77 tỷ đồng so với năm 2010 và năm 2012 tăng 0,961 tỷ đồng so với năm 2011.

- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính năm 2011 tăng 10,148 tỷ đồng so với năm 2010 và năm 2012 tăng 24,57 tỷ đồng so với năm 2011.

- Trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh là hoạt động chiếm tỷ trọng lớn, cũng là hoạt động mang lại nguồn thu nhưng tương ứng khoản chi lớn nhất trong 03 hoạt động lưu chuyển tiền tệ của đơn vị, tổng hợp chỉ số thu chi tiền có tỷ trọng cao:

+ Trong các hoạt động tạo tiền thì hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu trong 3 năm từ năm 2010 đến 2012 cụ thể là:

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền thu từ bán hàng,} \\ \text{cung cấp dịch vụ và doanh thu 2010} \end{array} = \frac{344.263}{411.795} \times 100 = 83,6\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền thu từ bán hàng,} \\ \text{cung cấp dịch vụ và doanh thu 2011} \end{array} = \frac{402.429}{505.365} \times 100 = 79,6\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền thu từ bán hàng,} \\ \text{cung cấp dịch vụ và doanh thu 2012} \end{array} = \frac{437.347}{612.309} \times 100 = 71,42\%$$

Từ số liệu tính ở trên cho thấy tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu của Công ty có xu hướng giảm qua từng năm, năm 2010 chỉ số này chiếm tỷ trọng 83,6%, năm 2011 chiếm 79,6%, năm 2012 chiếm 71,42%. Tuy nhiên, chỉ số này vẫn chiếm tỷ trọng cao trong 3 hoạt động lưu chuyển tiền của Công ty, do vậy doanh nghiệp cần phát huy hoạt động này.

+ Trong hoạt động chi tiền thì chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ chiếm tỷ trọng cao nhất trong hoạt động chi, cụ thể:

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền chi trả} \\ \text{cho người cung cấp hàng} \\ \text{hóa, dịch vụ năm 2010} \end{array} = \frac{200.536}{424.063} \times 100 = 47,3\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền chi trả} \\ \text{cho người cung cấp hàng} \\ \text{hóa, dịch vụ năm 2011} \end{array} = \frac{322.774}{498.871} \times 100 = 64,7\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ trọng dòng tiền chi trả} \\ \text{cho người cung cấp hàng} \\ \text{hóa, dịch vụ năm 2012} \end{array} = \frac{390.820}{611.707} \times 100 = 63,9\%$$

Qua kết quả tính tỷ trọng dòng tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ trung bình trong 3 năm là 59,63%/năm, cụ thể năm 2010 chỉ số này chiếm tỷ trọng 47,3%, năm 2011 chiếm 64,7%, năm 2012 chiếm 63,9% vẫn chiếm tỷ trọng cao. Do vậy, Công ty cần kiểm soát chỉ số này để làm giảm chi phí đối với người cung cấp hàng hóa và dịch vụ để góp phần nâng cao hơn nữa hiệu quả kinh doanh của đơn vị trong những kỳ tới.

- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư: hoạt động này của đơn vị có tỷ trọng thấp nhất trong 03 hoạt động lưu chuyển tiền tệ, các chỉ số của hoạt động này có biến động qua 03 năm, trong đó chú ý có chỉ số tiền chi mua

sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và tiền thu lãi đạt số lượng cao trong năm 2011. Chỉ số này có kết quả lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư đạt kết quả dương trong năm 2010 và năm 2012, đạt kết quả âm trong năm 2011. Từ kết quả lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư cho thấy đặc điểm chung của hoạt động này rằng đơn vị có đầu tư mua sắm, xây dựng tài sản cố định nhưng ở mức độ giảm dần qua các năm, có nguồn thu từ hoạt động đầu tư nhưng việc đầu tư trở lại không cao. Điều này, có thể do đặc thù ngành nghề kinh doanh của đơn vị không có cơ hội nhiều cho hoạt động đầu tư, một phần cũng do khó khăn chung của nền kinh tế, nên Công ty đã tạm dừng không tập trung đầu tư vào các lĩnh vực mang lại hiệu quả đầu tư thấp hoặc triển vọng thu hồi vốn chậm như đầu tư dự án về nhà ở, đầu tư mở rộng kinh doanh xi măng.

- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính: kết quả lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính trong 3 năm tăng bình quân hàng năm 17,358 tỷ đồng tương ứng 194,13%, lý do là tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được cao hơn mức tiền chi trả nợ gốc vay.

Kết quả phân tích báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 có thể đánh giá chung, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của đơn vị đạt hiệu quả nhất, chiếm tỷ trọng lớn. Hai hoạt động lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư và lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính chiếm tỷ trọng nhỏ, tuy không chiếm tỷ trọng lớn, thế nhưng lại là chỉ số tăng cường khả năng thanh toán của đơn vị. Kết quả lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ phân tích đã khẳng định khả năng tạo tiền của đơn vị tốt qua 03 năm từ 2010 đến 2012. Từ kết quả phân tích đạt được ở trên, Công ty sẽ có tiền đề cho việc lập kế hoạch về hoạt động lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tới phù hợp hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị phát huy được những chỉ số tạo tiền tốt.

2.2.2 Phân tích các hệ số, chỉ số tài chính chủ yếu

2.2.2.1 Nhóm hệ số về khả năng thanh toán

Tình hình tài chính của Công ty được thể hiện qua các hệ số về khả năng thanh toán của Công ty, cụ thể là:

Bảng 2.5. Bảng phân tích khả năng thanh toán của Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Tổng tài sản	Tr.đồng	189.900	466.310	508.104
2	Tài sản dài hạn	Tr.đồng	27.129	234.793	226.853
3	Nợ phải trả	Tr.đồng	134.834	200.666	236.768
4	Tài sản ngắn hạn	Tr.đồng	162.771	231.517	281.250
5	Nợ ngắn hạn	Tr.đồng	127.404	192.333	233.724
6	Nợ dài hạn	Tr.đồng	7.430	8.333	3.044
7	Tiền và các khoản tương đương tiền	Tr.đồng	7.966	14.460	15.061
8	Tiền	Tr.đồng	7.966	14.460	15.061
9	Hàng tồn kho	Tr.đồng	120.570	171.322	206.231
10	Nợ quá hạn và đến hạn phải trả	Tr.đồng	40,45	60,02	71,03
11	Khả năng thanh toán tổng quát (11=1/3)	Lần	1,41	2,32	2,15
12	Khả năng thanh toán ngay (12=8/10)	Lần	197	240	212
13	Hệ số khả năng thanh toán nhanh (13=7/5)	Lần	0,06	0,08	0,06
14	Hệ số khả năng thanh toán nhanh bình thường (14=4-9/5)	Lần	0,33	0,31	0,32

15	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (15=3/4)	Lần	1,28	1,20	1,20
16	Hệ số khả năng thanh toán nợ dài hạn (16=2/6)	Lần	3,65	28,17	74,52

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Khả năng thanh toán tổng quát của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 có mức tăng từ 1,41 lần đến 2,15 lần, với hệ số này khả năng thanh toán tổng quát của Công ty đánh giá là an toàn. Nguyên nhân chính của mức năng này do sự tăng lên của tài sản bằng việc giao vốn chủ sở hữu của Tổng công ty cho Công ty, tốc độ tăng của tài sản tăng nhanh hơn tốc độ tăng của nợ phải trả, xuất phát nguyên nhân tăng của nợ phải trả là sự mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dẫn đến việc mua nguyên vật liệu, hàng hóa là đầu vào của Công ty chưa thanh toán tiền mua tăng lên. Đây là hệ số rất quan trọng được sử dụng để đánh giá rủi ro tài chính của Công ty và cũng là khả năng của đơn vị khi đi vay có thể trả cả gốc lẫn lãi của một khoản nợ.

- Hệ số thanh toán ngay của Công ty trong 3 năm đạt bình quân 216 lần/năm, điều này khẳng định Công ty có khả năng thanh toán ngay những khoản nợ đến hạn và có hạn. Hệ số này cao cũng là một trong những giao dịch mua hàng hóa đầu vào phù hợp với đặc điểm ngành nghề của Công ty là cung ứng các dịch vụ đô thị, có thể cần ngay tiền để thanh toán những dịch vụ mua vào cần thiết phục vụ sản xuất kinh doanh.

- Hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán nhanh bình thường của Công ty trong 03 năm từ 2010 đến 2012 ở mức thấp, đây là cũng là nguy cơ gây mất an toàn cho Công ty trong trường hợp đơn vị phải thanh toán những khoản nợ đến hạn ở mức cao mà không huy động được nguồn tiền. Tuy nhiên đối với hệ số thanh toán nhanh bình thường, Công ty cũng cần cân nhắc rằng, tài sản ngắn hạn trước khi mang đi thanh toán cho chủ nợ đều phải chuyển đổi

thành tiền. Trong khi đó tài sản ngắn hạn hiện có thường là vật tư, hàng hóa là bộ phận có “sức ỳ” lớn hơn cả, chưa thể chuyển đổi ngay thành tiền, do đó nó có khả năng thanh toán kém hơn so với tiền.

- Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty trong 3 năm từ 2010 đến 2012 đều $\geq 1,2$ điều này một lần nữa khẳng định Công ty có thể hoàn toàn yên tâm dùng tài sản ngắn hạn của đơn vị để thế chấp vay tiền hoặc chuyển đổi sang tiền để trả nợ.

- Hệ số khả năng thanh toán nợ dài hạn của Công ty cũng như khả năng thanh toán nợ ngắn hạn đạt ở mức cao, hệ số này có mức tăng nhanh từ năm 2011 đến năm 2012, hệ số này cho thấy nợ dài hạn của đơn vị luôn thấp hơn nhiều lần so với tài sản dài hạn, thậm chí còn thấp hơn nhiều lần ở năm 2012. Với hệ số này, Công ty có thể hoàn toàn yên tâm về các khả năng thanh toán nợ dài hạn của đơn vị.

Từ phân tích nhóm hệ số thanh toán của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012, các chỉ số thống kê cho thấy đặc điểm chung là khả năng thanh toán của đơn vị đối với các khoản nợ đạt mức an toàn, duy chỉ có hệ số khả năng thanh toán nhanh và nhanh bình thường là nhỏ hơn 1. Để rào chắn rủi ro từ việc này, Công ty phải phân công nhân sự theo dõi công nợ để có kế hoạch đối với những khoản nợ đến hạn, nợ chuẩn bị đến hạn cũng như có phương án dự phòng đối với trường hợp nếu có xảy ra việc đòi tiền ngay của chủ nợ. Mặc dù dự trữ tiền càng nhiều càng tốt, nhưng nếu Công ty dự trữ quá nhiều tiền mặt, doanh nghiệp có khả năng đang dự trữ dư thừa tiền mặt, lãng phí vốn, khả năng sinh lời thấp. Đồng thời với việc dự trữ quá nhiều tiền mặt cũng không tốt vì dễ xảy ra thất toán, thâm hụt do các hành vi chủ quan, vi phạm pháp luật .v.v. Từ thực tế hoạt động của đơn vị, Công ty cần chú trọng đến hệ số này để có kế hoạch chủ động và linh hoạt đảm bảo năng lực thanh toán của đơn vị luôn an toàn.

2.2.2.2 Nhóm hệ số về cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn

Để đảm bảo mức độ tự chủ về tài chính, tìm hiểu phân tích tài chính tại Công ty xem xét cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn của Công ty như sau:

Bảng 2.6: Nhóm hệ số về cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Tổng nợ phải trả	Tr.đồng	134.834	200.666	236.768
2	Tổng tài sản	Tr.đồng	189.900	466.310	508.104
3	Tổng nguồn vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	55.066	265.643	271.336
4	Vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	55.066	257.791	257.791
5	Tổng nguồn vốn	Tr.đồng	189.900	466.310	508.104
6	Hệ số nợ ($6=1/5$)	Lần	0,71	0,43	0,46
7	Hệ số nợ VCSH ($7=1/3$)	Lần	2,44	0,75	0,87
8	Hệ số VCSH ($8=4/5$)	Lần	0,29	0,55	0,50
9	Hệ số tự chủ tài chính ($9=3/2$)	Lần	0,29	0,57	0,53

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

Từ số liệu bảng trên cho thấy, cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn của Công ty tăng trưởng đều qua các năm, gồm các hệ số chi tiết:

- Hệ số nợ của Công ty đã được cải thiện với tỷ lệ giảm 0,18 lần từ 0,71 lần năm 2010 xuống còn 0,43 lần năm 2011, nhưng lại tăng 0,03 lần trong năm 2012 so với năm 2011. Hệ số này cho thấy nợ phải trả của Công ty được đảm bảo bình quân trong 3 năm tương ứng với 53,5% tổng nguồn vốn. Với kết quả trên, Công ty luôn có cơ hội để vay vốn từ phía các ngân hàng khi cần vốn đầu tư hoặc thanh toán, đơn vị an tâm về khả năng thanh toán.

- Hệ số nợ vốn chủ sở hữu của đơn vị giảm mạnh từ 2,44 lần xuống 0,75

lần từ năm 2010 sang năm 2011, nhưng lại tăng nhẹ lên 0,87 lần từ năm 2011 đến năm 2012. Từ kết quả của hệ số này cho thấy mức độ phụ thuộc tài chính của doanh nghiệp vào chủ nợ được đánh giá ở mức trung bình.

- Hệ số vốn chủ sở hữu của Công ty bình quân hàng năm là 0,446 lần, năm 2010 là 0,29 lần, năm 2011 đạt 0,55 lần tăng 0,26 lần so với năm 2010, năm 2012 đạt 0,5 lần giảm 0,05 lần so với năm 2011. Kết quả trên khẳng định hệ số vốn chủ sở hữu của Công ty có xu thế tăng trưởng, mặc dù có sự giảm nhẹ vào năm 2012, điều đó đảm bảo khả năng độc lập về tài chính của đơn vị.

- Hệ số tự chủ tài chính của Công ty bình quân hàng năm là 0,463 lần, năm 2010 là 0,29 lần, năm 2011 đạt 0,57 lần tăng 0,28 lần so với năm 2010, năm 2012 đạt 0,53 lần giảm 0,04 lần so với năm 2011, điều đó khẳng định khả năng độc lập về tài chính của Công ty có xu thế tốt, hiệu quả sản xuất kinh doanh tăng.

Từ số liệu tổng hợp nhóm chỉ số về cơ cấu tài chính của Công ty từ năm 2010 đến 2012 phản ánh vốn chủ sở hữu, tài sản, nợ có xu thế tăng qua các năm, dẫn đến kết quả các hệ số nợ và hệ số tự chủ tài chính của đơn vị đã được cải thiện và khẳng định sự tự chủ về tài chính của Công ty trong những kỳ tiếp theo.

2.2.2.3 Hệ số về khả năng thanh toán lãi vay

Hệ số khả năng thanh toán lãi vay của Công ty đều lớn hơn 1 từ năm 2010 đến năm 2012, nhưng có xu hướng giảm dần qua các năm như sau: năm 2011 là 2,66 lần giảm 1,8 lần so với năm 2010 và năm 2012 tiếp tục giảm 0,34 lần so với năm 2011, nguyên nhân là do tốc độ tăng của lãi vay trung bình trong 3 năm là 219,52% cao hơn tốc độ tăng bình quân của lợi nhuận trước thuế trong 3 năm là 137,28%. Kết quả cho thấy lợi nhuận của Công ty có khả năng trả lãi vay ở mức cao, đơn vị đã huy động tốt nguồn vay để tài trợ

cho các hoạt động của Công ty nên lợi nhuận sau thuế của đơn vị tăng đều qua các năm đạt tốc độ tăng bình quân 130,5%/năm.

2.2.2.4 Nhóm chỉ số về năng lực hoạt động

Bảng 2.7: Nhóm chỉ số về năng lực hoạt động

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Doanh thu thuần	Tr.đồng	312.442,1	413.061,5	370.268,7
2	Các khoản phải thu	Tr.đồng	24.509	36.152	54.190
3	Giá vốn hàng bán	Tr.đồng	293.772,4	389.255,8	344.191,4
4	Hàng tồn kho bình quân	Tr.đồng	111.771	143.563	188.677
5	Tổng tài sản bình quân	Tr.đồng	174.279	329.526	487.207
6	Doanh thu BQ 1 ngày	Tr.đồng	867,89	1.147,39	1.028,52
7	Tài sản cố định bình quân	Tr.đồng	23.322,2	125.605	225.208
8	Vòng quay hàng tồn kho (8=3/4)	Vòng	2,628	2,711	1,824
9	Kỳ thu tiền BQ (9=2/6)	Ngày	28,24	31,51	52,69
10	Hiệu suất sử dụng tài sản cố định (10=1/5)	Vòng	13,40	3,29	1,64
11	Hiệu suất sử dụng tổng tài sản (11=1/7)	Vòng	1,79	1,25	0,76

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Vòng quay hàng tồn kho của Công ty trong kỳ phân tích có xu hướng tăng 0,083 vòng trong năm 2011 so với năm 2010, nhưng lại giảm 0,887 vòng trong năm 2012 so với năm 2011, số liệu trên cho thấy Công ty luôn quan tâm đến công tác đẩy mạnh công tác hoàn thành quyết toán các công trình, sản phẩm cũng như tiêu thụ những sản phẩm do Công ty cung cấp, khả năng quản lý hàng tồn kho của Công ty tốt so với đặc thù kinh doanh của đơn vị. Trong kỳ tới với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, Công ty nên có chiến

lược giảm khối lượng hàng tồn kho xuống mức hợp lý để vòng quay hàng tồn kho của đơn vị vận động nhanh hơn, giúp giảm chi phí, góp phần tăng lợi nhuận cho Công ty.

- Kỳ thu tiền bình quân của Công ty có xu hướng tăng 3,27 ngày từ 28,24 ngày năm 2010 lên 31,51 ngày năm 2011 và tăng 21,18 ngày từ 31,51 ngày năm 2011 lên 52,69 ngày năm 2012. Điều đó cho thấy vốn của Công ty đang dần bị chiếm dụng qua từng năm. Với xu thế này, Công ty cần tăng cường công tác quản lý các khoản thu tiền từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ để từng bước giảm kỳ thu tiền bình quân xuống, để hạn chế việc vốn của đơn vị bị chiếm dụng, tăng khả năng thanh toán của đơn vị ngày một tốt hơn trong kỳ tiếp theo.

- Kết quả về hiệu suất sử dụng tài sản cố định của Công ty có xu thế giảm bình quân 5,88 vòng trong 02 năm từ 2010 đến 2012, đặc biệt giảm mạnh từ 13,4 vòng năm 2010 xuống 3,29 vòng năm 2011, năm 2012 giảm 1,65 vòng từ 3,29 vòng xuống 1,64 vòng, số liệu cho thấy một đồng tài sản của đơn vị tạo ra doanh thu có xu thế giảm qua từng năm. Với xu thế này Công ty cần xem xét đến những khả năng để cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản cố định của đơn vị trong thời gian tới.

- Đối với hiệu suất sử dụng tổng tài sản của Công ty cũng có xu hướng giảm cùng với hiệu suất sử dụng tài sản cố định, bình quân giảm 0,515 vòng trong 3 năm thống kê nhưng với tốc độ giảm chậm hơn, năm 2011 giảm 0,54 vòng so với năm 2010, năm 2012 giảm 0,49 vòng so với năm 2011, hiệu suất này phản ánh tình hình sử dụng tổng tài sản của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh để tạo ra doanh thu chưa đạt hiệu quả cao.

Từ số liệu phân tích nhóm chỉ số về năng lực hoạt động của Công ty trong 3 năm liên tiếp từ 2010 đến năm 2012, có thể đánh giá về năng lực hoạt động của đơn vị không cao được thể hiện qua các chỉ số hiệu quả sử dụng tài

sản, kỳ thu tiền bình quân, vòng quay hàng tồn kho biến động theo xu hướng không tốt, kết quả của nhóm chỉ số này có liên quan đến đặc thù kinh doanh của đơn vị là quản lý và cung cấp các hoạt động về dịch vụ đô thị, trong đó hoạt động kinh doanh dịch vụ, đầu tư chiếm tỷ trọng không cao.

2.2.2.5 Nhóm chỉ số về khả năng sinh lợi

Bảng 2.8: Nhóm chỉ số về khả năng sinh lợi

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Doanh thu	Tr.đồng	312.442,1	413.061,5	370.268,7
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	6.827,5	7.792,05	12.500,45
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	5.960	6.797	9.989
4	Lãi vay	Tr.đồng	1.970	4.679	9.429
5	Tổng tài sản bình quân	Tr.đồng	174.279	329.526	487.207
6	Vốn chủ sở hữu bình quân	Tr.đồng	53.072	160.496	268.490
7	Tài sản cố định bình quân	Tr.đồng	23.322,2	125.605	225.208
8	Tỷ suất sinh lời kinh tế của tài sản (8=2+4/5 x 100)	%	5,048	3,78	4,5
9	Tỷ suất sinh lời của tài sản (9=3/5 x 100)	%	3,42	2,06	2,05
10	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (10=3/6 x 100)	%	11,23	4,23	3,72
11	Tỷ suất sinh lời của doanh thu (11=3/1 x 100)	%	1,90	1,64	2,69

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Tỷ suất sinh lời kinh tế của tài sản: chỉ số này của Công ty có xu hướng giảm 1,26 %, từ 5,048 % năm 2010 xuống 3,78 % năm 2011 và tăng 0,71 % lên 4,5 % vào năm 2012, nguyên nhân là tốc độ tăng của tổng tài sản

bình quân tăng trung bình là 168,47%/năm trong khi đó tốc độ tăng trung bình của tổng lợi nhuận trước thuế là 137,28%/năm, tuy nhiên tốc độ tăng bình quân của lãi vay tăng bình quân là 219,5%. Đánh giá chung, Công ty bỏ ra 100 đồng vốn đầu tư thì thu về 4,4 đồng lợi nhuận. Mặc dù chỉ số này có biến động giảm trong năm 2011 nhưng sự tăng trở lại trong năm 2012 chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn của Công ty tốt, đây là nhân tố hấp dẫn đơn vị đầu tư mở rộng vào hoạt động kinh doanh trong kỳ tới.

- Tỷ suất sinh lời của tài sản của Công ty đạt bình quân hàng năm là 2,5%, cụ thể năm 2010 giảm 1,36 % so với năm 2010 và đến năm 2012 giảm 0,012% so với năm 2011. Tính trung bình trong 3 năm, Công ty bỏ ra 100 đồng vốn đầu tư vào tài sản thì thu về 2,5 đồng lợi nhuận sau thuế, Công ty làm ăn có lãi. Tuy nhiên, chỉ số này giảm dần qua các năm từ 2010 đến 2012, do vậy Công ty cần xem xét nguyên nhân dẫn đến hệ quả này để tác động tích cực nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản của đơn vị trong kỳ tới. Để phân tích những chỉ số tác động đến tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA) nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh của đơn vị. Điều đó được thể hiện thông qua việc phân tích chỉ số ROA của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 để xem xét các nhân tố ảnh hưởng đến chỉ số ROA, như sau:

$$ROA = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tài sản bình quân}} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tài sản bình quân}}$$

Hoặc bằng

$$ROA = \text{Tỷ suất sinh lời của doanh thu (ROS)} \times \text{Số vòng quay của tài sản (SOA)}$$

Từ số liệu tổng hợp tại Bảng 2.8. Nhóm chỉ số về khả năng sinh lời ở trên thay số vào ta có:

$$\begin{aligned}
 \text{ROA}_{\text{năm 2010}} &= \frac{5.960}{312.442,1} \times \frac{312.442,1}{174.279} \\
 3,42 \% &= 19,0\% \times 179,27\% \\
 \text{ROA}_{\text{năm 2011}} &= \frac{6.797}{413.061,5} \times \frac{413.061,5}{329.526} \\
 2,63\% &= 1,645\% \times 125,35\% \\
 \text{ROA}_{\text{năm 2012}} &= \frac{9.989}{370.268,7} \times \frac{370.268,7}{487.207} \\
 2,05\% &= 2,69\% \times 76\%
 \end{aligned}$$

Nguyên nhân ảnh hưởng đến việc giảm của chỉ số ROA trên do tác động của 02 nhân tố:

+ Tỷ suất sinh lời của doanh thu năm 2011 giảm 0,26 % so với năm 2010, nhưng đến năm 2012 tỷ suất này đã tăng 1,05% so với năm 2011, chứng tỏ Công ty đã tiết kiệm được chi phí làm tăng lợi nhuận sau thuế, đây là nhân tố tích cực cần phát huy.

+ Số vòng quay của tài sản năm 2011 giảm 53,9% so với năm 2010, đến năm 2012 tiếp tục giảm 49,3% so với năm 2011.

Để tác động tăng chỉ số ROA của đơn vị trong kỳ tới, xuất phát từ hiện trạng trên, Công ty cần tác động đến số vòng quay của tài sản của đơn vị.

- Về tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE): Chỉ số này tính trung bình trong 3 năm từ 2010 đến 2012 đạt 6,4%. Công ty đầu tư 100 đồng vốn chủ sở hữu thì thu về trung bình 6,4 đồng lợi nhuận sau thuế. Tỷ suất sinh lời

của vốn chủ sở hữu có xu hướng giảm từ năm 2010 đến năm 2012, cụ thể năm 2010 tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu đạt 11,2% , năm 2011 đạt 4,23%, năm 2012 đạt 3,72 %. Đối với chỉ số này, Công ty cũng cần đánh giá những yếu tố có tác động giảm tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu để có biện pháp nâng cao chỉ số này trong những kỳ kinh doanh tiếp theo.

Để phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu ta có thể biến đổi chỉ số tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu theo mô hình tài chính Dupont, ta có:

$$ROE = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Doanh thu}} \times \frac{\text{Doanh thu}}{\text{Tài sản bình quân}} \times \frac{\text{Tài sản bình quân}}{\text{Vốn chủ sở hữu}}$$

Hoặc bằng

$$ROE = \frac{\text{Tỷ suất sinh lời của doanh thu (ROS)}}{\text{Số vòng quay của tài sản (SOA)}} \times \frac{\text{Số vòng quay của tài sản (SOA)}}{\text{Hệ số tài sản so với VCSH (AOE)}}$$

Lấy số liệu tổng hợp tại Bảng 2.8. Nhóm chỉ số về khả năng sinh lời ở trên thay số vào ta có:

$$ROE_{\text{năm 2010}} = \frac{5.960}{312.442,1} \times \frac{312.442,1}{174.279} \times \frac{174.279}{53.072}$$

$$11,23\% = 1,90\% \times 179,27\% \times 328,38\%$$

$$ROE_{\text{năm 2011}} = \frac{6.797}{413.061,5} \times \frac{413.061,5}{329.526} \times \frac{329.526}{160.496}$$

$$4,23\% = 1,645\% \times 125,35\% \times 205,31\%$$

$$\begin{aligned}
 \text{ROE}_{\text{năm 2012}} &= \frac{9.989}{370.268,7} \times \frac{370.268,7}{487.207} \times \frac{487.207}{268.490} \\
 3,72\% &= 2,69\% \times 76\% \times 181,46\%
 \end{aligned}$$

Từ số liệu tổng hợp trên, thấy chỉ số ROE trong 03 năm từ 2010 đến năm 2012 có xu thế giảm, trong đó năm 2011 giảm 7 % so với năm 2010, đến năm 2012 chỉ số này giảm 0,51% so với năm 2011, kết quả trên chứng tỏ hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu có hiệu quả, tuy nhiên khi xuất hiện dấu hiệu giảm ở năm 2011 nhưng đã được kịp thời tác động điều chỉnh để hạn chế mức giảm trong năm 2012, tiến tới ổn định phát triển chỉ số này trong những kỳ tiếp theo. Nguyên nhân tác động đến chỉ số ROE là do ảnh hưởng của 03 nhân tố:

+ Tỷ suất sinh lời của doanh thu năm 2011 giảm 0,26% so với năm 2010, năm 2012 tăng 1,05% so với năm 2011.

+ Số vòng quay của tài sản năm 2011 giảm 53,9% so với năm 2010, đến năm 2012 tiếp tục giảm 49,3% so với năm 2011.

+ Hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2011 giảm 123% so với năm 2010 và năm 2012 giảm 23% so với năm 2011.

Từ kết quả phân tích ở trên, Công ty cần phải nâng cao số vòng quay của tài sản và hệ số tài sản so với thay đổi cơ cấu vốn chủ sở hữu để nâng cao tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu trong kỳ tới.

- Về tỷ suất sinh lời của doanh thu: mức trung bình của chỉ số này của Công ty đạt trong 3 năm qua là Công ty thu được 100 đồng doanh thu thì thu được 1,91 đồng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp vào năm 2010. Chỉ số này của Công ty có giảm 0,26 lần vào năm 2011, nhưng tăng lên 1,052 lần vào năm 2012 và tăng lên 0,79 lần so với năm 2010. Đó là nhân tố giúp nhà quản trị doanh nghiệp xem xét mở rộng thị trường, tăng doanh thu.

Từ thực tế phân tích nhóm chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 cho thấy đặc điểm chung là 4 tỷ suất sinh lời của Công ty có xu hướng giảm trong năm 2011 nhưng đến năm 2012 thì có 2 chỉ số tăng lên. Kết quả trên khẳng định các chỉ số sinh lời của đơn vị có xu hướng tăng trong những năm tới.

2.2.2.6 Phân tích rủi ro tài chính thông qua đòn bẩy tài chính

- Số liệu Bảng 2.9 cho thấy, năm 2010 trong một đồng vốn kinh doanh của Công ty đang sử dụng có 0,71 đồng là được hình thành từ các khoản nợ, năm 2011 là 0,43 đồng, năm 2012 là 0,46 đồng. Hệ số đảm bảo nợ của Công ty tăng từ 0,4 lần năm 2010 lên 1,32 lần năm 2011 và năm 2012 có giảm 0,18 lần so với năm 2011 nhưng hệ số này > 1. Qua kết quả tính toán cho thấy tài chính của Công ty ngày một khẳng định ổn định và an toàn.

Bảng 2.9. Chỉ số rủi ro tài chính thông qua đòn bẩy tài chính

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Nợ phải trả	Tr.đồng	134.834	200.666	236.768
2	Tổng tài sản	Tr.đồng	189.900	466.310	508.104
3	Vốn chủ sở hữu	Tr.đồng	55.066	265.643	271.336
4	Tổng nguồn vốn	Tr.đồng	189.900	466.310	508.104
5	Hệ số nợ (5=1/4)	Lần	0,71	0,43	0,46
6	Hệ số VCSH (6=3/4)	Lần	0,29	0,56	0,53
7	Hệ số đảm bảo nợ (6=3/1)	Lần	0,40	1,32	1,14
8	Đòn bẩy tài chính (7=2/3)	Lần	3,44	1,75	1,87

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

- Đòn bẩy tài chính của Công ty trung bình từ năm 2010 đến năm 2012 là 2,35 lần, trong đó năm 2010 đạt 3,44 lần, năm 2011 là 1,75 lần, năm 2012 là 1,87 lần. Đòn bẩy tài chính của Công ty có thể đánh giá ở mức trên trung

bình với hệ số nợ của đơn vị đạt bình quân trong 3 năm đạt 0,53 lần. Kết quả thay đổi về tỷ lệ trên đã tác động mạnh đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế thu nhập của doanh nghiệp trong năm 2011 và năm 2012.

Từ những đánh giá ở trên cho thấy, Công ty đã sử dụng tương đối tốt các khoản vay trong việc tạo được mức đòn bẩy tài chính thể hiện ở con số lợi nhuận trước thuế của đơn vị tăng đều qua các năm đạt mức bình quân là 37,2%/năm, mặc dù tốc độ tăng bình quân của các khoản nợ đạt 133,4%/năm. Với đặc thù ngành nghề kinh doanh chủ yếu là quản lý, cung cấp các dịch vụ đô thị, Công ty luôn được đánh giá là quản lý và sử dụng tốt các nguồn lực trong và ngoài đơn vị.

2.3 Đánh giá chung về tình hình tài chính Công ty

2.3.1 Ưu điểm

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 đạt kết quả khả quan thể hiện cụ thể như chỉ số doanh thu của đơn vị tăng lên năm 2011 so với năm 2010 và có giảm nhẹ năm 2012, nhưng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của đơn vị tăng năm sau cao hơn năm trước, tốc độ tăng trung bình đạt 130%/năm. Điều đó khẳng định, Công ty hoạt động kinh doanh có hiệu quả và ban lãnh đạo Công ty đã hoàn thành nhiệm vụ bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu trong 03 năm qua. Sự phát triển quy mô kinh doanh của Công ty trong những năm trên là Công ty luôn nhận được sự quan tâm của ban lãnh đạo Tổng công ty trong việc tạo môi trường thuận lợi như tăng vốn chủ sở hữu của đơn vị, tạo công việc làm và nguồn thu nhập trong việc tham gia thi công các công trình xây dựng nhà thấp tầng, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình vườn hoa thảm cỏ thuộc các dự án do Tổng công ty làm chủ đầu tư. Ban lãnh đạo Công ty có bề dày kinh nghiệm trong quản lý điều hành doanh nghiệp, chuyên môn sâu về tài chính. Với những thuận lợi trên, ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động đưa ra những

quyết định tài chính tối ưu, linh hoạt, phù hợp với chiến lược phát triển của đơn vị trong ngắn hạn và trong dài hạn, cụ thể:

2.3.1.1 Về tài sản

Tỷ trọng tài sản dài hạn so với tỷ trọng tài sản ngắn hạn đã được dần điều chỉnh phù hợp với đặc điểm ngành, nghề kinh doanh của đơn vị từ năm 2010 đến năm 2012. Với sự phát triển mạnh của tài sản dài hạn tăng 85% của năm 2011 so với năm 2010, trong khi đó tài sản ngắn hạn tăng 142% năm 2011 so với 2010, từ sự chênh lệch tăng trên đã tạo ra sự cân bằng giữa tỷ trọng tài sản dài hạn và tài sản ngắn hạn. Đồng thời, các chỉ số về tiền, các khoản phải thu, hàng tồn kho cũng biến động tăng trong 3 năm tổng hợp, điều này cho thấy Công ty với sự tăng trưởng về tài sản dài hạn đã tạo điều kiện cho đơn vị mở rộng quy mô kinh doanh và tăng doanh thu trong năm 2011 và năm 2012. Sự phát triển về tài sản khẳng định rằng Công ty có thể phát triển ổn định và bảo toàn tài sản được giao.

2.3.1.2 Về nguồn vốn

Tương ứng với tài sản cố định là tỷ trọng vốn chủ sở hữu của Công ty cũng đã tăng lên từ 29% trong tỷ trọng nguồn vốn năm 2010 lên 57% năm 2011. Điều này tạo điều kiện cho Công ty có tiềm năng lớn hơn để đầu tư vào các hoạt động kinh doanh mang lại hiệu quả kinh tế cao. Đồng thời, Công ty có thêm các nguồn lực từ hỗ trợ của Tổng công ty và các đơn vị thành viên thuộc Tổng công ty trong việc hoạt động sản xuất kinh doanh, để đơn vị có thể thực hiện tốt chiến lược bảo toàn và phát triển vốn hiệu quả trong kỳ tới.

2.3.1.3 Về doanh thu và lợi nhuận

Cả hai chỉ số doanh thu và lợi nhuận của Công ty đã có sự tăng trưởng trong 3 năm qua, mặc dù tình hình sản xuất kinh doanh trong năm 2012 của Công ty có giảm so với năm 2011, nhưng trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn

như hiện nay, việc đảm bảo được mức doanh thu đạt 89,6% và lợi nhuận đạt 146,9% so với năm 2011 là một điều đáng ghi nhận.

2.3.1.4 Về phân tích tài chính

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm và đánh giá cao tầm quan trọng đối với phân tích tài chính doanh nghiệp, cụ thể từ năm 2010 đến nay Công ty đã tăng cường nhân sự có kinh nghiệm từ đơn vị ngoài Công ty về phòng Tài chính kế toán Công ty, cũng như tăng cường nhân sự từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc nhằm nâng cao chất lượng tổng hợp, lập báo cáo tài chính. Hiện tại, phòng Tài chính kế toán Công ty và phòng Kinh tế tài chính các đơn vị trực thuộc, tùy theo khối lượng công việc thực tế của phòng, Công ty bố trí từ 1 đến 2 nhân sự có chuyên môn về kế toán tài chính thực hiện công tác kế toán tổng hợp, lập báo cáo tài chính để phục vụ công tác chuyên môn và phân tích tài chính.

- Cơ sở vật chất phục vụ phân tích tài chính luôn được ban lãnh đạo Công ty chú trọng, hiện tại các phòng Tài chính kế toán Công ty và phòng Kinh tế tài chính các đơn vị trực thuộc được cung cấp những máy tính tốt, chất lượng cao và sử dụng phần mềm kế toán đồng bộ, máy tính của các phòng ban trong Công ty đã kết nối mạng nội bộ để giúp việc cập nhật thông tin được nhanh chóng, kịp thời, chính xác. Việc đầu tư về cơ sở vật chất trên đã góp phần tiết kiệm thời gian trong việc chuyển nhận thông tin, giúp ban lãnh đạo Công ty có những căn cứ đưa ra những quyết định tài chính kịp thời.

- Định kỳ tháng, quý, năm, các chuyên viên kế toán tài chính tại các đơn vị trực thuộc Công ty sẽ tổng hợp các báo cáo tài chính của đơn vị, báo cáo ban lãnh đạo đơn vị phê duyệt và gửi báo cáo về Công ty. Sau khi chuyên viên kế toán tài chính thuộc phòng Tài chính kế toán Công ty nhận được các báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc, chuyên viên được phân công sẽ thực hiện hợp nhất thành báo cáo tài chính của Công ty rồi báo cáo ban lãnh

đạo Công ty. Với quy trình tổ chức lập báo cáo tài chính thống nhất theo mẫu báo cáo tài chính chung từ các đơn vị trực thuộc đến Công ty, các báo cáo được thực hiện bởi các chuyên viên kế toán tài chính có chuyên môn cao, cùng với sự hỗ trợ của nguồn cơ sở vật chất hiện đại. Chất lượng của các báo cáo tài chính gửi đến ban lãnh đạo luôn chính xác, kịp thời.

2.3.2 Hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1 Hạn chế

- Về các khoản phải thu: Các khoản phải thu của Công ty tuy chiếm tỷ trọng không lớn trong tổng tài sản, nhưng với kỳ thu tiền bình quân tăng nhanh qua 03 năm. Công ty cần có kế hoạch kiểm soát tốt các khoản phải thu để đôn đốc khách hàng trả nợ tiền tới giảm tỷ trọng của chỉ số này thấp hơn nữa.

- Về hàng tồn kho: Khoản mục này chiếm tỷ trọng tương đối lớn trong tổng tài sản của Công ty trung bình trong 3 năm khoảng 42,7%. Do ảnh hưởng của nền kinh tế có sự khó khăn chung, Công ty cần có biện pháp phân công trách nhiệm đến các đơn vị, cá nhân phụ trách lĩnh vực kinh doanh có nguồn hàng tồn kho tăng qua các năm với lý do chủ quan. Các đơn vị trực thuộc bằng mọi giải pháp có thể để giảm tỷ trọng hàng tồn kho xuống mức hợp lý vào giai đoạn tới để giảm chi phí, tăng doanh thu và lợi nhuận của đơn vị trong các kỳ tiếp theo.

- Về các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Tỷ trọng của khoản mục này trong tổng tài sản của Công ty chiếm một tỷ trọng nhỏ. Tuy nhiên Công ty cũng cần xem xét chiến lược đầu tư cụ thể trong giai đoạn này để đảm bảo hiệu quả đầu tư đem lại mức lợi nhuận tối ưu. Căn cứ hiệu quả của khoản mục này, Công ty xem xét có thể thoái vốn ở những hạng mục đầu tư có tỷ suất lợi nhuận thấp.

- Về nợ phải trả: Tỷ trọng nợ phải trả trung bình trong 3 năm chiếm 49% trong tổng nguồn vốn của Công ty, tỷ trọng này cao hơn nhiều so với tỷ trọng khoản phải thu. Trong kỳ tiếp theo, Công ty cần xem xét chiến lược để giảm tỷ trọng khoản nợ phải trả của đơn vị xuống thấp hơn để rào chắn rủi ro trong trường hợp nền kinh tế có nhiều biến động như hiện nay.

- Về giá vốn hàng bán: Giá vốn hàng bán của Công ty chiếm tỷ trọng 93,7% trong doanh thu thuần, mặc dù nguồn thu từ công tác dịch vụ của Công ty chiếm tỷ trọng lớn. Đồng thời tỷ trọng này có giảm xuống vào năm 2012. Trong thời gian gần đây, Công ty cũng đã thực hiện chính sách tiết giảm 5% chi phí. Trong những năm tiếp theo, Công ty quan tâm quản lý, tiết giảm chi phí đầu vào để tăng lợi nhuận, đạt hiệu quả kinh doanh cao hơn nữa.

- Về chi phí quản lý doanh nghiệp: Khoản mục này cùng với doanh thu đã giảm trong năm 2012 do nền kinh tế khó khăn. Với tình hình kinh tế như hiện nay, Công ty cũng cần có giải pháp tiết giảm khoản mục chi phí này để thích ứng với các yêu cầu mới khi nền kinh tế tiếp tục khó khăn.

2.3.2.2. Nguyên nhân

2.3.2.2.1 Nguyên nhân chủ quan

Với những ưu điểm và hạn chế ở trên, có thể đánh giá nguyên nhân chủ quan của những hạn chế trên như sau:

- Công ty chỉ dừng lại việc phân tích các hệ số, chỉ số tài chính hàng năm. Công ty chưa tập trung đến việc so sánh, phân tích các hệ số, chỉ số tài chính giữa các kỳ trong năm và các năm để đánh giá mức độ biến động, nhận biết các nhân tố tác động đến sự tăng giảm và xu thế tăng giảm của các hệ số, chỉ số tài chính. Từ đó, Ban lãnh đạo Công ty họp bàn đưa ra những quyết định tài chính kịp thời, phù hợp tác động tích cực đến những nhân tố ảnh hưởng chính đến các hệ số, chỉ số nhằm đạt được mục tiêu đề ra.

- Việc cập thông tin về môi trường bên ngoài doanh nghiệp như Luật doanh nghiệp, Luật thuế giá trị gia tăng (GTGT), Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, chế độ kế toán, các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan quản lý cấp trên có liên quan, sự phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh cùng ngành, nghề kinh doanh với Công ty .v.v. có nhiều hạn chế. Điều đó, phần nào ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và kết quả hạch toán kế toán của đơn vị.

2.3.2.2.2 Nguyên nhân khách quan

- Lạm phát có thể ảnh hưởng vào làm sai lệch thông tin tài chính được tổng hợp trên các báo cáo tài chính khiến việc tính toán và phân tích trở lên sai lệch chẳng hạn như nguy cơ lạm phát tăng cao sẽ gây ảnh hưởng đến giá trị dòng tiền của doanh nghiệp trong kỳ, làm cho dòng tiền ở các năm sẽ có một thời giá tiền tệ khác nhau. Điều này làm cho việc so sánh, phân tích số liệu giữa các năm có sự sai lệch.

- Hiện tại có rất nhiều doanh nghiệp tham gia quản lý, cung cấp các dịch vụ quản lý đô thị, khai thác các dịch vụ hạ tầng, thi công các công trình, gồm Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội, Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội, Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà, .v.v. Nhưng chưa có đơn vị hay tổ chức tổng hợp số liệu tài chính của các đơn vị trên để đưa ra hệ thống các chỉ số trung bình ngành. Đây là cơ sở tham chiếu quan trọng khi tiến hành phân tích. Chỉ có thể đánh giá các chỉ số tài chính của doanh nghiệp là cao hay thấp, tốt hay xấu khi so sánh với các chỉ số tài chính tương ứng của các doanh nghiệp khác có cùng đặc điểm và điều kiện sản xuất kinh doanh tương tự. Thông qua đối chiếu với hệ thống các chỉ số trung bình ngành, nhà quản trị doanh nghiệp biết được vị thế của doanh nghiệp từ đó đánh giá được thực trạng tài chính cũng như hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Báo cáo tài chính

của các doanh nghiệp sẽ gặp trở ngại lớn là không có dữ liệu bình quân ngành để so sánh. Điều này làm giảm đi phần nào ý nghĩa trong việc đánh giá hiệu quả tình hình tài chính của doanh nghiệp.

- Sự hỗ trợ của các tổ chức, đơn vị tư vấn, phân tích cung cấp thông tin ở ngoài đã xây dựng hệ thống các chỉ số trung bình ngành phục vụ tư vấn cho hoạt động tài chính của doanh nghiệp. Song việc truyền thông, quảng bá thông tin đến các doanh nghiệp còn nhiều hạn chế và chi phí thực hiện phân tích có giá thành cao nên phần lớn các doanh nghiệp chưa có điều kiện tiếp cận nguồn thông tin này.

- Những thay đổi về chính sách pháp luật của nhà nước có ảnh hưởng đến hoạt động thu chi và hạch toán giá thành của đơn vị như Luật thuế GTGT, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Quy chế quản lý tài chính và hạch toán kinh doanh đối với doanh nghiệp nhà nước, chế độ kế toán .v.v.

- Sự tham gia của các doanh nghiệp trong và ngoài nước vào lĩnh vực cung cấp các dịch vụ quản lý đô thị tại các khu đô thị mới với số lượng ngày càng tăng. Điều này cũng có những tác động không nhỏ đến quy mô hoạt động của doanh nghiệp bị ảnh hưởng. Qua đó hoạt động phân tích tài chính của doanh nghiệp cũng bị tác động.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ NHÀ Ở VÀ KHU ĐÔ THỊ

3.1. Định hướng phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty

3.1.1 Sản xuất kinh doanh

Để thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD của Công ty và nhiệm vụ của Tổng công ty giao cho từ năm 2013 đến 2015 và định hướng đến năm 2020, Công ty thực hiện giữ nguyên ngành, nghề kinh doanh chính và ngành, nghề liên quan đã trình bày ở trên. Trong đó, định hướng sẽ tập trung vốn sản xuất kinh doanh vào ngành, nghề sản xuất kinh doanh chính có thế mạnh và lợi thế của đơn vị. Dự kiến tốc độ tăng doanh thu bình quân hàng năm tăng từ 5% đến 7%.

3.1.2 Quản lý đô thị

- Không ngừng hoàn thiện, nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị và nhà ở nhằm mang lại sự hài lòng cho người dân;

- Thực hiện nâng cao văn hóa doanh nghiệp, văn hóa ứng xử, kiến thức, kỹ năng của cán bộ công nhân viên, coi người lao động làm công tác dịch vụ đô thị là nhân tố quyết định trong việc khẳng định chất lượng dịch vụ của thương hiệu Tổng công ty;

- Tích cực công tác tuyên truyền vận động, thuyết phục người dân đồng thuận nộp phí dịch vụ theo giá mới đối với các chung cư; tiền thuê kiốt, siêu thị theo giá mới tại các dự án do Công ty đang quản lý;

- Chuẩn bị các điều kiện, phương án trong công tác thành lập Ban quản trị nhà chung cư và phối hợp với các Ban quản trị để vừa đảm bảo giá trị sản xuất kinh doanh cho Công ty, việc làm cho người lao động và ổn định tâm lý cho nhân dân sinh sống tại các nhà chung cư;

- Chuẩn bị tốt các điều kiện để thực hiện bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các khu đô thị mới cho các đơn vị được giao tiếp nhận theo đúng chủ trương của thành phố Hà Nội, giải quyết bàn giao lao động cho các đơn vị tiếp nhận. Chủ động tìm kiếm các công việc ở bên ngoài, các công việc duy tu hạ tầng các dự án từ các địa phương.

3.1.3 Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ

- Tiếp tục tạo cơ chế theo hướng linh hoạt hơn, tạo quyền chủ động cũng như gắn liền trách nhiệm đối với các đơn vị quản lý loại hình kinh doanh, làm cơ sở cho việc nâng cao tính thích nghi và sự cạnh tranh;

- Khai thác có hiệu quả các điểm có thể mở dịch vụ kinh doanh tại các dự án Công ty đang quản lý. Đẩy mạnh việc đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh, tăng cường, củng cố các điều kiện về nhân lực và vật lực để khai thác tốt các cơ sở kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế của hoạt động này, cũng như khả năng tích lũy cho Công ty;

- Thực hiện sửa chữa, cải tạo lại một số khu vực kinh doanh dịch vụ, tăng cường kiểm tra, giám sát công tác an toàn thực phẩm, phòng chống cháy nổ, tạo sự hấp dẫn đối với khách hàng bằng việc nâng cao chất lượng dịch vụ, phục vụ vui chơi giải trí tại các dự án;

- Nghiên cứu, phát triển các dịch vụ kinh doanh ngoài các dự án của Tổng công ty trên cơ sở hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh với quy mô vừa và nhỏ.

3.1.4 Lĩnh vực thi công xây lắp và trồng cây xanh

- Lãnh đạo tổ thu hồi vốn thanh quyết toán, các đơn vị xây lắp tập trung rà soát, đẩy nhanh thanh quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn thành để thu hồi vốn. Tổ thu hồi vốn cân đối ứng vốn cho hoạt động xây lắp trên cơ sở số vốn các đơn vị quyết toán hoàn thành thu về từ chủ đầu tư;

- Phân đầu đảm bảo chất lượng và tiến độ các công trình để bàn giao đúng thời hạn cho chủ đầu tư, đảm bảo an toàn lao động tại công trường thi công;

- Bám sát nghị quyết của đảng ủy Tổng công ty về các dự án trọng điểm để liên hệ tìm việc trong các dự án trên đã được phép triển khai thi công;

- Tăng cường tìm việc xây lắp bên ngoài Tổng công ty để giải quyết công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên xây lắp và khai thác tối đa năng lực thi công của Công ty.

3.1.5 Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản

- Thực hiện rà soát, xác định năng lực triển khai công tác đầu tư của Công ty về con người, năng lực tài chính, tập trung thực hiện các dự án có khả năng kinh doanh TT1B - Khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm với tổng vốn đầu tư dự kiến 107 tỷ đồng; Dự án tòa nhà hỗn hợp tại 370 Quang Trung, quận Hà Đông với tổng vốn đầu tư dự kiến 356 tỷ đồng; Dự án khu nhà ở Đồng Bẩm - Thái Nguyên với dự kiến tổng vốn đầu 596 tỷ đồng.

- Đảm bảo thực hiện tốt phương châm kết hợp đầu tư và kinh doanh có hiệu quả đối với dự án TT1B - Khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm, Dự án tòa nhà hỗn hợp tại 370 Quang Trung, quận Hà Đông; Dự án khu nhà ở Đồng Bẩm - Thái Nguyên.

3.1.6 Về tài chính

Với tình hình tài chính của Công ty hiện nay, định hướng các chỉ số về doanh thu tăng từ 5% đến 7%, chỉ số ROE tăng từ 1,28% đến 1,3%/năm, chỉ số ROA tăng từ 1% đến 2%/năm trong giai đoạn từ nay đến 2015 và định hướng 2020, mục tiêu của Công ty là phân đầu giảm tỷ lệ nợ phải trả, tăng tỷ lệ vốn chủ sở hữu để đảm bảo tăng tài sản của Công ty lên hàng năm với xu hướng năm sau cao hơn năm trước, cụ thể theo những nội dung sau:

- Đối với nguồn vốn chủ sở hữu: để giảm tình trạng thiếu hụt vốn lưu động, hàng năm Công ty xin Tổng công ty bổ sung vốn chủ sở hữu từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Công ty cơ cấu lại các lĩnh vực hoạt động của đơn vị: giảm các lĩnh vực kinh doanh hỗ trợ, tập trung phát triển vào các lĩnh vực kinh doanh chính tiêu thụ được sản phẩm nhanh và nhiều nhằm hạn chế được hàng tồn kho, đem lại hiệu quả kinh tế cao.

Trong giai đoạn tới, để tận dụng tối đa sự hỗ trợ của Tổng công ty, Công ty mở rộng hoạt động đầu tư bất động sản tại các địa bàn có tính thanh khoản cao và có nhu cầu lớn về nhà ở. Tuy nhiên, để có thể thực hiện được các dự án thì nhu cầu vốn của Công ty cũng tăng trong những năm tới.

Các biện pháp tăng vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm tới:

- Để đáp ứng được nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh, Công ty chú trọng tới công tác thu hồi nợ phải thu đặc biệt là các khoản phải thu từ khách hàng nhằm hạn chế nợ khó đòi, nợ xấu và giúp Công ty chủ động trong quan hệ thanh toán với chủ nợ, cụ thể:

+ Đẩy nhanh công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn bằng việc ban hành quy chế thưởng cho công tác thu hồi vốn.

+ Xây dựng và ban hành các quy chế quản lý các khoản nợ phải thu, phân công và xác định rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân trong việc theo dõi, thu hồi thanh toán các khoản nợ.

+ Mở sổ theo dõi các khoản nợ theo từng đối tượng công nợ, thường xuyên phân loại các khoản nợ, quyết liệt đôn đốc thu hồi công nợ.

+ Bám sát, nắm bắt khả năng tài chính của các khách hàng nợ để có biện pháp thu hồi công nợ thích hợp trong từng thời điểm cụ thể.

- Công ty đang tiếp cận với những nguồn huy động vốn vay dài hạn trong thời gian dài để đóng vai trò như nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty,

các khoản vay dài hạn này sẽ giúp Công ty chủ động hơn trong việc thanh toán các khoản nợ.

- Tăng tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu trong những năm tới bằng cách tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh, tiết giảm chi phí quản lý đến từng đơn vị trực thuộc và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty, cụ thể:

+ Công ty đã tiến hành rà soát, định biên lại lao động trong các tổ, đội và các phòng, ban. Điều tiết lao động từ nơi thừa sang nơi thiếu, vận động những lao động năng lực yếu, không đáp ứng yêu cầu công việc quản lý chuyển sang tham gia lao động trực tiếp, hạn chế tối đa tuyển dụng nhân sự khi có nhân sự nghỉ việc.

+ Nghiên cứu tăng cường độ lao động của lực lượng lao động gián tiếp bằng việc cắt giảm thời gian lao động: hạn chế tính công thêm giờ cho lao động chưa hoàn thành công việc được giao, cho nghỉ buổi sáng thứ bảy đối với những phòng, ban, cá nhân hiện tại công việc không đòi hỏi gấp.

+ Công ty chủ trương nghiên cứu mở rộng các điểm kinh doanh dịch vụ mới trên cơ sở tận dụng thế mạnh về mặt bằng tại các dự án, khuyến khích các đơn vị phát triển dịch vụ kinh doanh có hiệu quả để tạo thêm doanh thu giảm bớt chi phí quản lý..

+ Đối với chi phí vật liệu phục vụ công tác quản lý: triển khai giao khoán chi phí cho các đơn vị trực thuộc, đặc biệt là các Xí nghiệp quản lý nhà của Công ty; Rà soát, xây dựng lại định mức chi phí quản lý, định mức sử dụng tài sản công đối với khối văn phòng Công ty: định mức xăng xe và quy chế sử dụng xe con của văn phòng, định mức sử dụng vật liệu văn phòng, Nhằm tiết giảm chi phí không cần thiết; Hạn chế mua sắm mới tài sản cố định, công cụ, dụng cụ tại các văn phòng và các đơn vị trực thuộc; Tuyên truyền, vận động người lao động sử dụng tiết kiệm điện, nước, điện thoại, văn phòng phẩm.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD Công ty

3.2.1. Quản lý các khoản phải thu

Bảng 3.1: Các khoản phải thu ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Chênh lệch (+,-)	
					Năm 2011 với năm 2010	Năm 2012 với năm 2011
1	Phải thu khách hàng	11.623	31.236	43.429	19.613	12.191
2	Trả trước cho người bán	774	715	607	- 59	-108
3	Các khoản phải thu khác	2.280	2.395	1.136	115	-1.259
	Tổng cộng	14.677	34.346	45.171	19.669	10.825

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty 2010,2011,2012)

Qua bảng thống kê trên, các khoản phải thu ngắn hạn bình quân của Công ty từ năm 2010 đến năm 2012 tăng đều về số lượng hàng năm và tăng với tốc độ bình quân 182,7%/năm, trong đó năm 2011 tăng 19,669 tỷ đồng tương ứng với 234% so với năm 2010, nhưng đến năm 2012 các khoản phải thu ngắn hạn chỉ tăng 131,5% tương ứng 10,825 tỷ đồng. Trong các khoản phải thu, phải thu của khách hàng chiếm tỷ trọng lớn, cụ thể tỷ trọng bình quân của các khoản phải thu khách hàng trong 3 năm chiếm 88,7%, các khoản phải thu khác chiếm 8,3%, và trả trước cho người bán chiếm 2,9% trong các khoản phải thu ngắn hạn. Phải thu khách hàng có ý nghĩa quan trọng đối với tình hình tài sản của Công ty. Thực tế cho thấy, các khoản phải thu của khách hàng có khả năng thu hồi khả quan, tuy nhiên kỳ thu tiền bình quân của đơn vị đã tăng lên 3 ngày vào năm 2011 và tăng lên 12 ngày của năm 2012 so với năm 2011, điều này chứng tỏ Công ty bị chiếm dụng vốn năm sau cao hơn năm trước. Do đó, Công ty cần có một số biện pháp để có thể giảm bớt các

khoản phải thu như thành lập các tổ đơn đốc thu hồi công nợ theo từng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh với các nhiệm vụ:

- Tăng cường giám sát các khoản phải thu, Công ty cần phải giao nhiệm vụ cho cán bộ phòng tài chính kế toán các khoản phải thu và đơn đốc, ghi nhận thời hạn trả nợ của khách hàng. Bộ phận kế toán có thể kết hợp với bộ phận kinh doanh có phát sinh khoản phải thu để gửi thông báo thời hạn trả nợ hoặc điện thoại với khách hàng xác nhận thời hạn trả nợ. Có thể xây dựng bộ hồ sơ thông tin về khoản nợ như khách nợ, ngày mua hàng, thời hạn thanh toán, số tiền nợ, điện thoại hay địa chỉ khách hàng nợ để thông báo nhắc nợ, đối chiếu công nợ nhanh nhất.

- Công ty nên chủ động liên hệ với khách hàng sớm thay vì đến ngày hóa đơn hoặc hợp đồng đến hạn thanh toán. Điều này không chỉ giúp Công ty quản lý tốt các khoản phải thu, mà còn giúp đơn vị giữ gìn được mối quan hệ tốt với khách hàng. Khi khách hàng chậm thanh toán một khoản nợ, Công ty có thể tìm hiểu thông tin và sẵn sàng trợ giúp.

- Quyết định đưa ra các chính sách khuyến mãi, chiết khấu hàng hóa, dịch vụ.

- Ngừng cung cấp hàng hóa, dịch vụ đối với những khách hàng vi phạm hợp đồng.

- Gây sức ép đối với khách hàng vi phạm các quy định về thanh toán.

- Bán các khoản phải thu cho các công ty mua bán nợ.

Để thực có hiệu quả nhiệm vụ quản lý các khoản phải thu, Công ty cần cụ thể hóa nhiệm vụ trên của các tổ đơn đốc thu hồi công nợ, định kỳ hàng tuần các tổ có báo cáo cụ thể với ban lãnh đạo Công ty về tiến độ triển khai công việc và hiệu quả của công tác đơn đốc thu các khoản phải thu để ban lãnh đạo Công ty có những quyết định kịp thời, hợp lý về các khoản phải thu của đơn vị, đặc biệt trong điều kiện tình hình nền kinh tế chung có chiều

hướng ngày một khó khăn và diễn biến phức tạp, việc tiếp cận vốn vay từ ngân hàng bị hạn chế, xoay nhanh dòng vốn hiện có được xem là giải pháp hữu hiệu nhất trong thời điểm hiện nay đối với đơn vị. Cuối cùng, định kỳ đơn vị cần xem xét đánh giá các khoản phải thu để tăng vòng quay phải thu, giảm kỳ thu tiền bình quân từ 52 ngày xuống bằng năm 2010 và năm 2011.

3.2.2. *Quản lý và tiết giảm chi phí giá vốn hàng bán*

Từ tổng hợp số liệu tại Bảng 2.3 phân tích kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, tỷ trọng giá vốn hàng bán của đơn vị trong 3 năm từ 2010 đến năm 2012 chiếm bình quân 93,74% trong doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ. Mục tiêu trong những năm tiếp theo, Công ty giảm từ 0,5% đến 1% giá vốn hàng bán trong tỷ trọng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ. Để giảm chi phí giá vốn hàng bán trong kỳ tới, Công ty xem xét những biện pháp quản lý chi phí đầu vào cấu thành chi phí giá vốn hàng bán, gồm:

- Chi phí nguyên vật liệu: Công ty có chính sách tìm đối tác cung cấp trực tiếp vật tư, nguyên vật liệu đầu vào có chất lượng tốt, ổn định và giá cả hợp lý để từ đó sản xuất ra sản phẩm chất lượng cao, giá thành hợp lý đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng.

- Chi phí nhân công trực tiếp: Công ty cần thường xuyên rà soát lại các vị trí cán bộ công nhân viên làm việc gián tiếp và công nhân viên làm việc trực tiếp, kịp thời nắm bắt thông tin nhân sự bộ phận nào dôi dư, bộ phận nào thiếu để điều động, bổ sung nhân sự cho phù hợp. Trường hợp, do ảnh hưởng của việc thu hẹp quy mô sản xuất kinh doanh của đơn vị, Công ty có thể bổ sung các biện pháp giảm giờ làm việc, cho bộ phận lao động gián tiếp thay nhau nghỉ những ngày cuối tuần, hạn chế ngày công làm thêm giờ, tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên học thêm nâng cao trình độ chuyên môn.

- Chi phí sản xuất chung: Tiết kiệm, giảm bớt các chi phí không cần

thiết, tuyên truyền nâng cao ý thức tiết kiệm tới từng bộ phận, đơn vị trực thuộc, cán bộ công nhân viên kết hợp với các hình thức khen thưởng hợp lý. Tiếp tục triển khai công văn của Bộ Tài chính, Tổng công ty về việc xây dựng kế hoạch tiết giảm 5%-10% chi phí quản lý, giảm giá thành sản phẩm với những định hướng như:

+ Thực hiện triển khai, tuyên truyền phổ biến phát động phong trào thi đua tiết kiệm chi phí, hạ giá thành sản phẩm đến từng cán bộ, công nhân viên trong Công ty, coi đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong điều hành kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

+ Hàng năm, Công ty xây dựng kế hoạch giá thành, rà soát các định mức kinh tế kỹ thuật; xác định biện pháp, mức tiết giảm chi phí để đạt được mục tiêu tiết giảm 5%-10% chi phí, hạ giá thành sản phẩm, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

+ Đăng ký biện pháp, mức tiết giảm cụ thể với cơ quan cấp trên trước ngày đầu tiên của quý II hàng năm.

+ Cuối năm đề nghị các đơn vị báo cáo Công ty để tổng hợp báo cáo Tổng công ty. Kết quả thực hiện tiết kiệm giảm chi phí, hạ giá thành sản phẩm là một trong những căn cứ để đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của ban lãnh đạo điều hành các đơn vị, bộ phận trực thuộc Công ty.

Thực hiện kế hoạch trên, Công ty đã xây dựng chương trình tiết giảm 5% chi phí quản lý năm tới tương với 1,2 tỷ đồng nhằm hạ giá vốn hàng bán và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của đơn vị, trong kế hoạch Công ty dự kiến phấn đấu thực hiện hoàn thành từ 110% đến 120% kế hoạch đặt ra để làm tiền đề tiếp tục triển khai trong những năm tiếp theo.

3.2.3. Quản lý và tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp

Đồng thời thực hiện công tác giảm chi phí giá vốn hàng bán là công tác quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp, từ số liệu thống kê tại Bảng 2.3 phân

tích kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho thấy chi phí quản lý doanh nghiệp biến động tăng giảm qua các năm từ 2010 đến 2012, chiếm bình quân là 2,42% trong tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của đơn vị, cụ thể chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 2,67% năm 2010, đến năm 2011 chỉ chiếm 2,17% mặc dù doanh thu của Công ty tăng 132%, tăng cao hơn mức tăng chi phí quản lý doanh nghiệp là 108% so với năm 2010, đến năm 2012 chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 2,41%, giảm 0,24% so với năm 2011 về tỷ trọng. Điều đó cho thấy, có thể khi doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng cao thì tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp có xu hướng giảm xuống. Để tăng cường công tác quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp của đơn vị trong những năm tiếp theo, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế tiếp tục khó khăn trong giai đoạn tới, thực hiện kế hoạch tiết giảm từ 0,1% - 0,15% chi phí quản lý tương ứng mức tiết giảm khoảng 0,43 tỷ đồng, để hạ giá thành sản phẩm cần thực hiện những giải pháp sau:

- Quán triệt tới toàn thể cán bộ công nhân viên làm việc trong Công ty về Luật thực hành tiết kiệm, chống lãng phí. Chương trình hành động của Tổng công ty về thực hành tiết kiệm chống lãng phí. Trên cơ sở đó, rà soát lại toàn bộ các quy định trong quản lý chi tiêu, quản lý chi phí quản lý doanh nghiệp. Đánh giá kết quả thực hiện thực hành tiết kiệm, vẫn đề còn thiếu, yếu ở khâu nào, mặt nào đề kịp thời khắc phục.

- Tiết kiệm trong sử dụng nhân lực quản lý bằng việc rà soát, kiện toàn số lượng nhân sự làm quản lý của Công ty để xem xét biên chế lại cho phù hợp, đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh trong thời điểm hiện nay và trong tương lai, cũng như nâng cao năng suất lao động trong toàn đơn vị.

- + Rà soát lại các định mức khoán chi phí hành chính chính như xăng xe, dầu mỡ để chạy xe, vật liệu dùng cho sửa chữa tài sản cố định chung, đồ dùng văn phòng dùng cho bộ phận quản lý, kinh phí tổ chức họp tổng kết sản

xuất kinh doanh định kỳ trong năm, chi phí liên hoan, tiếp khách, quy định sử dụng xe cơ quan .v.v. để ban hành định mức giao khoán mới cho phù hợp với điều kiện hiện nay.

+ Kiểm tra đơn đốc thu nợ điện, nước tại các hộ kinh doanh, các công nợ phải trả, công nợ phải thu, tránh để tình trạng nợ tồn đọng kéo dài phát sinh các chi phí liên quan hợp xử lý nợ.

3.2.4. Nâng cao tỷ suất sinh lời của tài sản

- Trong các doanh nghiệp hầu như tài sản cố định thường chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản dài hạn. Các tài sản dài hạn của doanh nghiệp đều được mua sắm, xây dựng và đầu tư từ nguồn vốn cố định. Nguồn vốn ổn định của doanh nghiệp thường là nguồn vốn chủ sở hữu, vay dài hạn. Số vốn này doanh nghiệp kinh doanh có lãi sẽ thu hồi lại sau các chu kỳ kinh doanh, trường hợp doanh nghiệp kinh doanh lỗ sẽ dần mất vốn, do vậy việc phân tích hiệu quả tài sản là nhu cầu cấp thiết nhằm bảo toàn và phát triển vốn của doanh nghiệp. Tài sản cố định của Công ty chủ yếu là cơ sở vật chất tại các khối nhà chung cư cao tầng như nhà để xe, kiốt, siêu thị tại tầng 1, các thiết bị máy móc được trang bị tại các khối nhà chung cư và tài sản cố định tại các địa điểm kinh doanh khai thác hạ tầng của đơn vị tại các dự án do Công ty được Tổng công ty giao cho quản lý. Tài sản cố định của Công ty thể hiện năng lực sản xuất hiện có, trình độ tiên bộ khoa học kỹ thuật. Trong tổng giá trị tài sản cố định thì máy móc, thiết bị sản xuất là điều kiện quan trọng và cần thiết để tăng sản lượng và năng suất lao động, giảm chi phí hạ giá thành sản phẩm.

- Để nâng cao số vòng quay của tài sản giảm trong những năm tới, Công ty cần có những biện pháp tích cực xem xét nhân tố tăng doanh thu thuần và cơ cấu lại tài sản bình quân của đơn vị trong kỳ tới để tăng số vòng quay của tài sản lên nhiều hơn. Đồng thời với các biện pháp tăng cường các khoản phải thu, giảm chi phí quản lý, hạ giá thành sản phẩm ở trên, Công ty

cần có biện pháp giảm khối lượng hàng tồn kho để tăng tỷ trọng tiền và các khoản tương đương tiền nhằm mục tiêu phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm tiến tới tăng doanh thu thuần của đơn vị trong kỳ tiếp theo.

3.2.5. Nâng cao tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu

Nhằm mục tiêu tăng cường kiểm soát và bảo toàn vốn, đảm bảo cho Công ty tăng trưởng bền vững. Đồng thời, các ngân hàng và các nhà đầu tư thường coi trọng đến chỉ số sử dụng vốn chủ sở hữu vì họ quan tâm đến khả năng thu được lợi nhuận từ đồng vốn của đơn vị. Như vậy, Công ty muốn tăng chỉ số ROE năm 2012 là 3,72% lên 5% vào năm 2013 với tốc độ trên thì Công ty có thể tác động lên các chỉ số sau:

- Điều chỉnh tỷ suất sinh lời của doanh thu, giữ số vòng quay của tài sản và hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu không đổi. Nếu chỉ số ROE tăng lên 5% thì tỷ suất sinh lời của doanh thu được xác định:

$$\text{Tỷ suất sinh lời của doanh thu} = \frac{0,05}{0,760 \times 1,8146} = 0,0362$$

Muốn doanh thu tiêu thụ sản phẩm của Công ty là 3,62% thì Công ty cần tăng lợi nhuận sau thuế lên $370,268 \times 0,0362 = 13,403$ tỷ đồng hoặc điều chỉnh % tăng lợi nhuận >% doanh thu thuần. Do đó cần phải giảm chi phí nguyên vật liệu, tiền công, chi phí quản lý và các chi phí khác để tăng doanh thu và lợi nhuận sau thuế.

- Điều chỉnh số vòng quay của tài sản, giữ tỷ suất sinh lời của doanh thu và hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu không đổi. Như vậy để chỉ số ROE tăng lên 5% thì vòng quay của tài sản được xác định:

$$\text{Vòng quay của tài sản} = \frac{0,05}{0,0270 \times 1,8146} = 1,0206$$

Muốn vòng quay của tài sản của Công ty là 102,06% thì Công ty cần tăng doanh thu lên: $487,207 \times 1,0206 = 497,243$ tỷ đồng hoặc điều chỉnh tăng doanh thu > tăng tổng tài sản bình quân.

- Điều chỉnh hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu, giữ tỷ suất sinh lời của doanh thu và số vòng quay của tài sản không đổi. Như vậy để chỉ số ROE tăng lên 5% thì hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu được xác định:

$$\text{Hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu} = \frac{0,05}{0,0270 \times 0,7600} = 2,4366$$

Muốn hệ số tài sản so với vốn chủ sở hữu của Công ty là 2,4366% thì Công ty cần tăng tài sản bình quân lên là $268,490 \times 2,4366 = 654,202$ tỷ đồng hoặc điều chỉnh tăng tổng tài sản bình quân > tăng vốn chủ sở hữu.

Như vậy, Công ty muốn thông qua vốn chủ sở hữu và tổng tài sản để tăng chỉ số ROE thì phải thay đổi cơ cấu vốn, đầu tư thêm vào tổng tài sản để cải thiện tỷ suất sinh lời của tài sản, khi đó làm cho độ lớn đòn bẩy tài chính cao hơn, giúp cho tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu Công ty ổn định và phát triển trong những kỳ tiếp theo.

Để tăng chỉ số ROE bình quân hàng năm lên 1,28% thì Công ty có thể tác động để tăng lợi nhuận sau thuế lên 3,4 tỷ đồng/năm hoặc tăng doanh thu lên 126,9 tỷ đồng/năm, và tăng tài sản bình quân lên 166,9 tỷ đồng/năm.

3.2.6. Tập trung phân tích hiệu quả đầu tư kinh doanh bất động sản

- Thị trường bất động sản năm 2012 kết thúc với xu thế chung là sự sụt giảm khá mạnh về doanh thu và giá bất động sản, số lượng các doanh nghiệp bất động sản kinh doanh có lãi chiếm tỷ trọng rất nhỏ.

- Chính sách vĩ mô năm 2013 chủ yếu theo hướng kích cầu thị trường bất động sản. Chính phủ đưa ra nhiều chi tiết mang tính định hướng về gói cứu trợ tổng thể đối với thị trường bất động sản cụ thể như:

+ Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, giảm thời điểm nộp tiền sử dụng đất cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

+ Hỗ trợ vốn và lãi suất vay mua nhà cho người dân có nhu cầu thực sự về nhà ở.

+ Ngân hàng thương mại tập trung mạnh vào xử lý nợ xấu liên quan đến bất động sản theo hướng cơ cấu lại nợ, thiết lập quỹ dự phòng rủi ro.

+ Sẽ ban hành nghị quyết về một số giải pháp tháo gỡ và ổn định thị trường bất động sản sau phiên họp thường kỳ Chính phủ vào tháng cuối năm.

+ Nhiều mô hình quỹ bất động sản sắp đi vào hoạt động: Nghị định 58 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật chứng khoán sửa đổi có hiệu lực từ ngày 15/9/2012. Ngoài ra, Bộ Xây dựng cũng đang chủ trì đưa ra mô hình 2 quỹ bất động sản là quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội và quỹ tiết kiệm cho nhà ở.

Như vậy, có thể thấy đã có nhiều động thái cho thấy sự hỗ trợ cho thị trường từ các chính sách mới. Khi được Chính phủ thông qua ban hành, kỳ vọng thị trường sẽ có bức tranh khả quan hơn trong năm 2013 và các năm tiếp theo.

- Sức hấp dẫn của ngành bất động sản trong năm 2013 dự kiến ra rất thấp, thực tế Công ty đang tham gia đầu tư tại dự án TT1B - Khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm; Dự án tòa nhà hỗn hợp tại 370 Quang Trung, quận Hà Đông; Dự án khu nhà ở Đồng Bẩm - Thái Nguyên. Xuất phát từ những dự đoán ở trên, Công ty cần xem xét các yếu tố tác động của môi trường đầu tư, năng lực đầu tư của đơn vị để tập trung phân tích đánh giá hiệu quả đầu tư 03 dự án trên đạt hiệu quả tối ưu, Công ty cần tập trung xem xét những yếu tố liên đến quá trình phân tích đầu tư:

+ Tình hình cung cầu bất động sản trong khu vực có dự án đầu tư. Đặc điểm của những người tham gia thị trường bất động sản trong khu vực. Các điều kiện của thị trường bất động sản trong khu vực. Hiện trạng vùng lân cận (cơ sở hạ tầng như đường, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc ...). Mức độ tăng trưởng Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) hàng năm trong vùng. Thu nhập bình quân của người dân trong khu vực dự án đầu tư. Khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng trong vùng có dự án. Số lượng các lô, thửa đất trống trong vùng. Mức giá bình quân của các loại đất trong vùng. Tỷ lệ thuế và mức thuế suất. Mức độ lạm phát chung. Tình hình thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng trong vùng.

+ Các yếu tố pháp lý liên quan đến bất động sản: tình trạng pháp lý của bất động sản, các quy định về xây dựng và kiến trúc gắn liền với bất động sản, các hạn chế về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và công trình gắn liền với bất động sản.

+ Các yếu tố về xã hội cũng tác động đến giá trị bất động sản như mật độ dân số có xu hướng tăng hoặc giảm, chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán của người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị bất động sản ... Những vấn đề liên quan đến thuyết phong thủy.

+ Công ty là đơn vị trực thuộc Tổng công ty có truyền thống kinh doanh và phát triển các dự án về nhà ở trên phạm vi toàn quốc, Tổng công ty có lịch sử hình thành và phát triển 20 năm kể từ ngày thành lập. Với những lợi thế trên của Tổng công ty, Công ty có những lợi thế nhất định trong việc đầu tư kinh doanh bất động sản về phát triển nhà ở.

- Việc đánh giá hay thẩm định hiệu quả của việc đầu tư là rất quan trọng, bởi nguồn lực của đơn vị có hạn nên Công ty phải chọn được phương án đầu tư tối ưu nhất. Hơn nữa, đầu tư dài hạn hàm chứa nhiều rủi ro khiến Công ty

phải cân trọng trước khi thực hiện một dự án. Hiện tại, Công ty đang áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp trong định giá bất động sản để xem xét đi đến quyết định đầu tư dự án. Tuy nhiên, do đặc thù của từng dự án và quy định của đơn vị phê duyệt đầu tư về giá bán sản phẩm đầu ra. Để linh hoạt trong định giá bất động sản, Công ty có thể xem xét thêm các phương pháp sau:

+ Phương pháp chi phí: là phương pháp dựa trên cơ sở lý thuyết cho rằng giá trị thị trường của một diện tích đất xác định đã được đầu tư có thể ước tính bằng tổng giá trị đất và giá trị các công trình gắn liền với đất sau khi đã được khấu hao [10, tr.113].

+ Phương pháp thu nhập: là phương pháp ước tính giá trị thị trường của một bất động sản, dựa trên các thu nhập mà bất động sản đó sẽ đem lại hoặc có khả năng sẽ đem lại trong tương lai. Giá trị bất động sản được ước tính bằng việc vốn hóa giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng giá trị thời điểm hiện tại [10, tr.124].

Tóm tắt: từ thực tiễn đầu tư kinh doanh bất động sản hiện nay và các nguồn lực của đơn vị, Công ty cần tập trung nghiên cứu, tìm hiểu thêm những yếu tố được trình bày ở trên để lựa chọn phương pháp phân tích đầu tư đảm bảo hiệu quả tối ưu trong điều kiện kinh tế ngày khó khăn và diễn biến phức tạp trong tương lai. Công ty cần xem xét đánh giá chỉ số ROA, ROE của lĩnh vực này so sánh với chỉ số ROA = 2%, ROE = 6% của 10 đơn vị đứng đầu ngành bất động sản năm 2012.

3.2.7. Tăng cường công tác quản lý lao động

- Nhìn nhận về tình hình lao động hiện nay, Công ty đánh giá bộ phận lao động gián tiếp tương đối công kênh và số lao động trực tiếp có dôi dư với một tỷ lệ nhất định. Trước tình hình kinh tế có nhiều biến động, ngay từ trong năm 2011, Công ty đã có định hướng rà soát, định biên lại nhân sự trong các tổ, đội và các

phòng, ban, điều tiết lao động từ nơi thừa sang nơi thiếu, hạn chế tối đa tuyển dụng mới nhân sự.

- Công ty xác định định hướng kiện toàn tổ chức nhân sự bằng việc triển khai giao khoán chi phí cho các đơn vị trực thuộc, đặc biệt là các đơn vị quản lý nhà của Công ty; cơ cấu lại các bộ phận, đồng thời xây dựng định biên lao động hợp lý, phù hợp với yêu cầu công việc đảm bảo tiết kiệm chi phí. Sau khi cơ cấu lại, định biên chuẩn bộ máy và con người cho từng đơn vị, tổ, đội, phòng, ban sẽ rà soát đối chiếu với lao động hiện tại, xác định lực lượng lao động sử dụng chưa hợp lý có phương án xử lý.

+ Đối với hoạt động quản lý đô thị: để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, Công ty đã hoàn thành phương án giao khoán chi phí cho các đơn vị trực thuộc vào năm tới và định mức chi phí để định biên lao động khối văn phòng Công ty. Theo phương án cơ cấu, sắp xếp nhân sự tại các đơn vị trực thuộc.

+ Đối với công tác dịch vụ đô thị (gồm bảo vệ, vệ sinh môi trường, duy trì chăm sóc cây xanh thảm cỏ) hiện nay, Công ty đã đề xuất, kiến nghị với Tổng công ty và đang phối hợp với các Ban quản lý dự án khẩn trương triển khai các bước theo quy định để sớm bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho thành phố Hà Nội nhằm giảm kinh phí cho các dịch vụ trên. Về lực lượng lao động dôi dư, Công ty sẽ làm việc với địa phương hoặc đơn vị tiếp nhận công việc bàn giao về việc tiếp nhận chủ yếu lao động làm công tác vệ sinh môi trường và duy trì chăm sóc cây xanh thảm cỏ, còn lực lượng bảo vệ sẽ bố trí bảo vệ tại các dự án mới hoặc giải quyết chế độ theo quy định (nếu cần).

+ Đối với công tác quản lý, vận hành nhà chung cư: đây là hoạt động kinh doanh với số lao động rất lớn nhưng hiệu quả kinh doanh lại rất thấp, hàng năm bị thiếu hụt kinh phí (lỗ). Hàng năm, Công ty đều phải bù lỗ bằng lợi nhuận từ các dịch vụ như vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh thảm cỏ, bảo vệ dự án và kinh doanh dịch vụ. Đồng thời Tổng công ty đề có hỗ trợ bằng tiền thưởng cho cán bộ

công nhân viên trong các dịp lễ, tết. Để khắc phục tình trạng trên, Công ty đã và đang triển khai tăng giá dịch vụ quản lý chung cư và tăng giá cho thuê diện tích mặt bằng tầng 1 nhà chung cư (kiốt, siêu thị).

+ Phương án giải quyết lao động dôi dư: yêu cầu các đơn vị trực thuộc Công ty phát triển các dịch vụ như: giặt khô, là hơi, đại lý hàng hóa; sửa chữa nhà, ... để tạo thêm doanh thu giải quyết công ăn việc làm và bù đắp chi phí quản lý. Điều chuyển lao động kỹ thuật xây lắp ở các phòng, ban Công ty về các đơn vị tham gia thi công trực tiếp. Cắt giảm lao động vụ việc để chuyển lao động trực tiếp dự kiến dôi dư sang thay thế. Vận động từ 15 đến 20 lao động gián tiếp chuyển sang lao động trực tiếp hoặc xây dựng quy chế chuyển lao động gián tiếp sang lao động trực tiếp trong thời hạn nhất định.

+ Về đào tạo và phát triển nguồn nhân lực: nhằm tạo môi trường làm việc tốt nhất và đảm bảo cho người lao động có những đóng góp một cách hiệu quả vào kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty hàng năm, Công ty sẽ làm tốt công tác sắp xếp công việc cho người lao động khi thực hiện giao khoán chi phí cho các đơn vị trực thuộc; Công ty sẽ hạn chế tuyển nhân sự mới để xem xét điều động nhân sự hợp lý giữa các đơn vị trực thuộc khi có tiết giảm nhân sự. Hàng năm, Công ty tổ chức tốt học nghiệp vụ và thi nâng bậc lương cho người lao động làm việc trực tiếp. Đối với các chức danh chủ chốt, Công ty sẽ thực hiện tốt công tác đánh giá, quy hoạch, bổ nhiệm đảm bảo tính kế thừa, có cơ cấu hợp lý.

+ Về sắp xếp và nâng cao hiệu quả hoạt động của các đơn vị thành viên: Mô hình các Chi nhánh Công ty thực hiện cung cấp các dịch vụ đô thị đồng bộ tại các dự án do Tổng công ty làm chủ đầu tư đã được thực tế chứng minh là có hiệu quả, do tình hình nền kinh tế có những khó khăn nhất định trong giai đoạn hiện nay. Nhằm đẩy mạnh công tác tái cơ cấu, đổi mới quản trị doanh nghiệp để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của đơn vị. Công ty

định hướng sắp xếp lại cơ cấu tổ chức các đơn vị để thực hiện phương án khoán đến các đơn vị trực thuộc nhằm đẩy mạnh việc phân cấp về quyền hạn kèm theo ràng buộc về trách nhiệm, đảm bảo nâng cao tính chủ động trong điều hành sản xuất kinh doanh và đạt hiệu quả kinh tế cao.

3.2.8. Tập trung phân tích hệ số, chỉ số tài chính giữa các kỳ, năm

- Để phân tích tài chính đạt hiệu quả cao, Công ty cần giao nhiệm vụ cho Phòng Tài chính kế toán Công ty tập trung phân tích các hệ số, chỉ số tài chính giữa các kỳ, năm để tham mưu, đề xuất với Ban lãnh đạo Công ty đưa ra những quyết định tài chính phù hợp với mục tiêu theo đuổi, ngăn ngừa được hạn chế do nguyên nhân chủ quan đưa đến.

- Nhằm hỗ trợ phân tích hệ số, chỉ số tài chính ở trên, Công ty phải giao nhiệm vụ cho bộ phận chuyên phân tích tài chính thường xuyên cập nhật những văn bản quy phạm pháp luật của nhà nước và cơ quan quản lý cấp trên. Bộ phận phân tích tài chính sẽ có đầy đủ cơ sở pháp lý để phân tích các chỉ số tài chính giữa các kỳ, năm được chính xác và tham mưu kịp thời cho Ban lãnh đạo Công ty ra quyết định tài chính phù hợp với mục tiêu của đơn vị trong từng giai đoạn phát triển.

3.3. Kiến nghị

Để khắc phục những hạn chế và phát huy nhân tố tích cực trong tình hình tài chính của đơn vị từ năm 2010 đến năm 2012 nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn từ nay đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020, Công ty cần kiến nghị với Tổng công ty và các cơ quan quản lý nhà nước.

3.3.1. Kiến nghị đối với Tổng công ty

+ Tổng công ty cần quan tâm tạo điều kiện về ổn định và định hướng mở rộng quy mô kinh doanh của đơn vị như định kỳ quý I hàng năm ký kết các hợp đồng kinh tế về cung cấp dịch vụ đô thị với Công ty để đơn vị sớm triển

khai các nguồn lực thực hiện có hiệu quả các hoạt động dịch vụ đô thị đã được Tổng công ty đặt hàng.

+ Tổng công ty xem xét công tác ủy quyền mạnh hơn cho đơn vị trong việc xem xét và ra quyết định phê duyệt giá cho thuê các tài sản cố định được Tổng công ty giao quyền quản lý, sử dụng. Nếu được chấp thuận, Công ty sẽ linh hoạt trong việc sử dụng tài sản để khai thác hoặc cho thuê, ví dụ việc điều chỉnh giá cho thuê các kiốt, siêu thị tầng 1 tại các nhà chung cư phù hợp với lợi thế kinh doanh, vị trí thương mại thuận lợi trong từng thời điểm sẽ lựa chọn được khách hàng thuê địa điểm thỏa thuận ký hợp đồng thuê với giá cao. Điều đó sẽ có tác động tăng hiệu quả sử dụng tài sản của đơn vị, tăng doanh thu của Công ty.

+ Để tạo điều kiện cho đơn vị giảm bớt các khoản phải thu và nâng cao tài sản bằng tiền mặt và các khoản tương đương tiền của đơn vị trong kỳ tới. Đề nghị Tổng công ty chỉ đạo các ban chức năng và các ban quản lý dự án thuộc Tổng công ty giải quyết kịp thời những hợp đồng xây lắp, dịch vụ hoặc dự toán đến thời hạn nghiệm thu thanh toán, quyết toán dịch vụ đô thị đến hạn hoàn thủ tục trả tiền ..với thời gian có thể để đơn vị đẩy nhanh tiến độ thanh toán với Tổng công ty, giảm bớt các khoản phải thu. Từ đó, Công ty có nguồn tiền để đầu tư vào các lĩnh vực kinh doanh có hiệu quả cao, mang lại doanh thu cho Công ty.

+ Đối với những dự án đầu tư kinh doanh phát triển nhà do Tổng công ty làm chủ đầu tư và Công ty tham gia đầu tư thứ phát, đề nghị Tổng công ty có những hỗ trợ về kinh nghiệm, cơ chế vốn đầu tư để Công ty có điều kiện thực hiện tốt chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản đúng dịp cung < cầu thị trường về bất động sản, tạo hiệu quả đầu tư cao.

+ Là đơn vị đặc thù của Tổng công ty thực hiện nhiệm vụ quản lý và cung cấp các dịch vụ đô thị tại các dự án do Tổng công ty làm chủ đầu tư.

Trường hợp Công ty cung cấp các dịch vụ đô thị với chất lượng hợp lý, đáp ứng nhu cầu của người dân và đem lại sự hài lòng của người dân sinh sống tại các khu đô thị mới, thì chất lượng hoạt động của đơn vị cũng có tác động đến thị trường đầu ra cho sản phẩm về nhà ở của Tổng công ty. Do đó, Tổng công ty cũng cần có chiến lược đầu tư các hạng mục về nhà ở có xem xét kết hợp đầu tư về cơ sở hạ tầng xã hội khác như trường học, y tế ... để thu hút người dân có nhu cầu tiêu dùng sản phẩm về nhà ở của Tổng công ty. Kết quả đầu tư của Tổng công ty tại các dự án phát triển về nhà ở cũng có tác động đến hoạt động quản lý, cung cấp các dịch vụ đô thị của đơn vị được thuận lợi hơn.

3.3.2. Kiến nghị đối với ngành

- Thành lập hiệp hội các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- Xem xét xây dựng và ban hành các chính sách hỗ trợ các thành viên tham gia hiệp hội có điều kiện cùng tham gia vào phát triển thị trường bất động sản trong nước cũng như ngoài nước. Đồng thời, Hiệp hội cũng có chức năng tham mưu giúp nhà nước trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn, quản lý thị trường bất động sản theo đúng định hướng của nhà nước.

3.3.3. Kiến nghị đối với các cơ quan Nhà nước

- Để thống nhất quản lý kế toán, bảo đảm kế toán là công cụ quản lý, giám sát chặt chẽ, có hiệu quả mọi hoạt động kinh tế, tài chính, cung cấp đầy đủ thông tin kịp thời, công khai, minh bạch, đáp ứng các yêu cầu tổ chức quản lý điều hành hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức cá nhân. Nhà nước cần hoàn thiện Luật Kế toán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, các văn bản về chế độ kế toán, ..., Thông tư hướng dẫn làm cơ sở cho các doanh nghiệp áp dụng, thực thi nhanh chóng và hiệu quả cao. Hơn nữa, nếu hoạt động kiểm toán được thực hiện thường xuyên, liên tục sẽ làm cho độ chính xác của thông tin báo cáo tài chính cũng

như hiện trạng hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp càng cao. Vì vậy, nhà nước cần tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra, kiểm toán đối với tất cả các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, nhà nước cũng cần tiếp thu những ý kiến phản hồi của doanh nghiệp trong quá trình hoàn thiện các chế độ chính sách, pháp luật và các chuẩn mực kế toán mới.

- Nhà nước cần có chính sách hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp về lĩnh vực phân tích tài chính bằng cách đưa ra các văn bản hướng dẫn đối với các ngành, các cấp. Đồng thời, khuyến khích tạo điều kiện cho các tổ chức tư vấn phân tích độc lập phát triển. Các tổ chức tài chính chuyên nghiệp sẽ xây dựng và đưa ra các chỉ số trung bình ngành một cách chính xác giữa các giai đoạn phát triển khác nhau của nền kinh tế để làm cơ sở tham chiếu cho các doanh nghiệp xem xét, đánh giá, so sánh tình hình tài chính của doanh nghiệp. Từ đó, đưa ra những phương hướng giải quyết và những nhận xét tránh mang tính chất cảm tính.

- Bộ tài chính nên phối hợp với các ngành, các cấp, các đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức, đào tạo, thường xuyên bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn tại các doanh nghiệp trong hoạt động đánh giá, phân tích tài chính đối với doanh nghiệp. Đồng thời, mở các lớp tập huấn nhằm xây dựng và hướng dẫn cách xây dựng và đánh giá các chỉ số tài chính quan trọng trong hoạt động phân tích tài chính. Có như vậy mới đánh giá một cách đầy đủ, chính xác, khách quan tình hình tài chính của doanh nghiệp mình, kết quả phân tích được toàn diện, thông tin mang lại hiệu quả cao đối với người sử dụng.

KẾT LUẬN

Kinh tế thế giới phục hồi chậm và còn nhiều khó khăn. Liên kết kinh tế quốc tế, đặc biệt là trong khu vực tiếp tục chuyển biến sâu sắc theo hướng tăng cường hợp tác và cạnh tranh thông qua các Hiệp định thương mại tự do. Việc hình thành cộng đồng Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á vào năm 2015, các Hiệp định thương mại tự do với Liên minh châu Âu và với các đối tác khác sẽ mở cho nước ta những thuận lợi và cơ hội phát triển mới nhưng cũng đặt ra nhiều thách thức, khó khăn. Trong nước, chính trị xã hội ổn định, kinh tế có nhiều chuyển biến tích cực, đúng hướng. Kinh nghiệm lãnh đạo, quản lý, điều hành có nhiều bước được nâng lên. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn, hạn chế, nhất là sức cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp, nhu cầu nguồn lực để thực hiện 3 đột phá chiến lược, tái cơ cấu nền kinh tế là rất lớn trong khi ngân sách còn hạn hẹp. Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân khoảng 6% năm từ 2013 đến 2015.

Để đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và phát triển trong điều kiện môi trường kinh tế dự kiến trên, các doanh nghiệp cần phải khẳng định vai trò cũng như tầm quan trọng trong hoạt động phân tích tài chính. Một kết quả phân tích có chất lượng tốt thì sẽ rất hữu ích cho doanh nghiệp và các nhà đầu tư, khi đưa ra các quyết định tài chính. Vì vậy, cần tập trung tốt cho phân tích tài chính nhằm cung cấp các thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác là rất cần thiết và cần được coi trọng.

Từ những vấn đề lý luận và thực trạng phân tích tài chính tại Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị từ năm 2010 đến năm 2012 đã trình bày ở trên, có thể khẳng định rằng, hiện các doanh nghiệp đang hoạt động trong môi trường kinh tế ngày một khó khăn với những diễn biến phức tạp khó lường, cùng với sự hội nhập quốc tế ngày càng mạnh đòi hỏi mỗi doanh nghiệp nói chung và Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị nói riêng muốn ổn định và phát triển đòi hỏi phải nâng cao sức cạnh tranh và hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị thực hiện lĩnh vực ngành nghề kinh doanh chính là quản lý và cung cấp các dịch vụ đô thị tại các Khu đô thị mới. Đây là một lĩnh vực đặc thù, dịch vụ cung cấp không những đảm bảo chất lượng đáp ứng sự hài lòng của khách hàng mà còn tính đến mức thu nhập và tập quán vùng miền. Sự cạnh tranh có xu hướng ngày càng tăng giữa các công ty trong nước và ngoài nước khiến bài toán lợi nhuận với các công ty tham gia cung cấp dịch vụ đô thị trở nên khó khăn.

Mục tiêu của Luận văn là phân tích tài chính trong 3 năm gần đây nhất của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị, từ đó thấy được những khó khăn và thuận lợi, những ưu điểm và hạn chế cần khắc phục để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới.

Từ những nội dung trên, Luận văn đã đề đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2013 đến 2015 và định hướng đến 2020. Tuy nhiên, với những nỗ lực phấn đấu trong nghiên cứu chuyên môn về phân tích tài chính doanh nghiệp nhưng trình độ chuyên môn có hạn, phạm vi nghiên cứu hẹp và thời gian không nhiều cho nên Luận văn không thể tránh khỏi những thiếu sót, hạn chế, và mang tính chất chủ quan và cảm tính nhất định. Tôi rất mong nhận được ý kiến đóng góp của các thầy cô để Luận văn tốt nghiệp này được hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Bộ Tài chính (2010), *Thông tư số 117/TT-BTC ngày 05/08/2010 hướng dẫn cơ chế tài chính của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu*, Tr. 4- 5.
2. Công ty chứng khoán Phương Nam (2012), *Báo cáo phân tích ngành bất động sản*, Tr.7- 10.
3. Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (2013), *Báo cáo triển vọng ngành*, Tr.20- 2.
4. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2010), *Báo cáo tài chính năm 2010*, Tr. 1- 44.
5. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2011), *Báo cáo tài chính năm 2011*, Tr. 5- 23.
6. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2012), *Báo cáo tài chính năm 2012*, Tr. 4- 24.
7. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2012), *Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012*, Tr. 1- 13.
8. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2012), *Đề án tái cơ cấu*, Tr. 45.
9. Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (2013), *Điều lệ Công ty*, Tr. 1- 31.
10. Đỗ Đức Đôi (2012), *Đầu tư Bất động sản*, Tr. 5- 124.
11. Frederic S.Mishkin (Nguyễn Văn Ngọc dịch (chủ biên),(2008)), *Lý thuyết chung về thị trường tài chính, ngân hàng và chính sách tiền tệ*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
12. Lưu Thị Hương và Vũ Duy Hào (2009), *Tài chính doanh nghiệp (dùng cho ngoài ngành)*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

13. Nguyễn Minh Kiều (2008), *Phân tích các báo cáo tài chính công ty (lý thuyết và thực hành quản lý ứng dụng cho các doanh nghiệp Việt Nam (tái bản lần thứ hai))*, Tr. 33- 225.
14. Nguyễn Ngọc Quang (2013), *Phân tích báo cáo tài chính*, Nxb Tài chính, Hà Nội.
15. Nguyễn Thu Thủy (2011), *Giáo trình quản trị tài chính doanh nghiệp*, Tr. 46- 59.
16. Nguyễn Thị Thủy (2012), *Phân tích tình hình tài chính Công ty cổ phần điện tử và truyền hình cáp Việt Nam*, Đề cương Luận văn Thạc sỹ Tài chính - Ngân hàng, Trường Đại học Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội, Tr.1- 8.
17. Trịnh Thị Tố Nga (2011), *Hoàn thiện công tác phân tích tài chính Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị*, Luận văn Thạc sỹ Kinh doanh và quản lý, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội, Tr.12- 31.

Website:

18. <http://Chinhphu.vn>

Phụ lục 2.1: Phân tích kết cấu tài sản tại công ty HUDS

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	12/31/2010		12/31/2011		12/31/2012		Chênh lệch 31/12/2011 so với 31/12/2010		Chênh lệch 31/12/2012 so với 31/12/2011	
	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	(%)	Lượng	(%)
Tài sản										
A. Tài sản ngắn hạn	162,771	85.7	231,515	49.6	281,250	55.4	68,744	142	49,735	121.5
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	7,966	4.2	14,460	3.1	15,061	3.0	6,494	182	601	104.2
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0
3. Các khoản phải thu	24,509	12.9	36,151	7.8	54,190	10.7	11,642	148	18,039	149.9
4. Hàng tồn kho	120,570	63.5	171,322	36.7	206,032	40.5	50,752	142	34,710	120.3
5. Tài sản ngắn hạn khác	9,726	5.1	9,582	2.1	5,968	1.2	(144)	99	(3,614)	62.3
B. Tài sản dài hạn	27,129	14.3	234,792	50.4	226,853	44.6	207,663	85	(7,939)	96.6
1. Các khoản phải thu dài hạn	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0
2. Tài sản cố định	22,409	11.8	228,800	49.1	221,616	43.6	206,391	1,021	(7,184)	96.9
3. Bất động sản đầu tư	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3,450	1.8	3,450	0.7	3,450	0.7	0	100	0	100.0
5. Tài sản dài hạn khác	1,270	0.7	2,542	0.5	1,788	0.4	1,272	200	(754)	70.3
Tổng cộng tài sản	189,900	100	466,307	100	508,104	100.0	276,407	246	41,797	109.0

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty HUDS (2010-2012))

Phụ lục 2.2: Phân tích kết cấu vốn tại công ty HUDS

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	12/31/2010		12/31/2011		12/31/2012		Chênh lệch 31/12/2011 so với 31/12/2010		Chênh lệch 31/12/2012 so với 31/12/2011	
	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	%	Lượng	%
Nguồn vốn										
A. Nợ phải trả	134,834	71.0	200,666	43	236,810	47	65,832	149	36,144	118
1. Nợ ngắn hạn	127,404	67.1	192,333	41	233,767	46	64,929	151	41,434	122
2. Nợ dài hạn	7,430	1.5	8,333	2	3,043	1	903	112	(5,290)	37
B. Nguồn vốn chủ sở hữu	55,066	29.0	265,644	57	271,336	53	210,578	482	5,692	102
1. Vốn chủ sở hữu	55,066	29.0	265,673	57	271,336	53	210,607	482	5,663	102
2. Nguồn kinh phí, quỹ khác	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tổng cộng nguồn vốn	189,900	100.0	466,310	100	508,146	100	276,410	246	41,836	109

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty (2010-2012))

Phụ lục 2.3: Phân tích báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	12/31/2010		12/31/2011		12/31/2012		Chênh lệch 31/12/2011 so với 31/12/2010		Chênh lệch 31/12/2012 so với 31/12/2011	
		Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	Tỷ trọng (%)	Lượng	(%)	Lượng	(%)
1	Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	312,442.07	100.0	413,061.45	100.0	370,268.70	100.0	100,619	132.2	-42,793	89.6
2	Giá vốn hàng bán	293,772.4	94.0	389,255.83	94.2	344,191.39	93.0	95,483.39	132.5	-45,064	88.4
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18,669.6	6.0	23,805.62	5.8	26,077.31	7.0	5,135.99	127.5	2,272	109.5
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	233.4	0.1	887.67	0.2	746.40	0.2	654.25	380.3	-141.27	84.1
5	Chi phí tài chính	1,970.0	0.6	4,679.48	1.1	7,429.20	2.0	2,709.45	237.5	2,749.72	158.8
6	Chi phí bán hàng	1,762.3	0.6	3,300.00	0.8	970.40	0.3	1,537.67	187.3	2,329.60	29.4
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,349.3	2.7	8,984.00	2.2	8,925.46	2.4	634.74	107.6	-58.54	99.3
8	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	6,821.4	2.2	7,729.81	1.9	9,498.65	2.6	908.39	113.3	1,768.84	122.9
9	Thu nhập khác	128.4	0.04	157.39	0.04	3,282.20	0.9	29.03	122.6	3,124.81	2,085
10	Chi phí khác	122.3	0.04	95.15	0.023	280.35	0.076	-27.13	77.8	185.20	294.6
11	Lợi nhuận khác	6.1	0.002	62.24	0.015	3,001.80	0.811	56.16	1023.7	2,939.56	4,823
12	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6,827.5	2.2	7,792.05	1.9	12,500.45	3.4	964.55	114.1	4,708.40	160.4
13	Chi phí thuế TNDN hiện hành	867.0	0.3	995.12	0.2	2,511.59	0.7	128.09	114.8	1,516.47	252.4
14	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
15	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5,960.5	1.9	6,796.93	1.6	9,988.86	2.7	836.46	114.0	3,191.93	147.0

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty HUDS (2010-2012))

Phụ lục 2.4: Bảng phân tích Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Chênh lệch năm 2011 so với năm 2010		Chênh lệch năm 2012 so với năm 2011	
				Lượng	%	Lượng	%
I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh							
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	344,263	402,429	437,347	58,166	116.9	34,918	108.7
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	(200,536)	(322,774)	(390,820)	(122,238)	161.0	(68,046)	121.1
3. Tiền chi trả cho người lao động	(121,943)	(71,631)	(84,816)	50,312	58.7	(13,185)	118.4
4. Tiền chi trả lãi vay	(2,041)	(4,679)	(9,005)	(2,638)	229.3	(4,326)	192.4
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(987)	(936)	(1,189)	51	94.8	(254)	127.1
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	11,406	1,703	3,324	(9,703)	14.9	1,621	195.2
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(56,626)	(20,192)	(2,344)	36,434	35.7	17,848	11.6
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(26,464)	(16,080)	(47,504)	(10,384)	60.8	(31,424)	295.4
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư							
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(126)	(1,081)	(42)	(955)	857.6	1,039	3.8
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	71	0	58	(71)	0.0	58	0.0
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	0	0	0	0		0	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1,400	0	0	(1,400)	0.0	0	0.0
5. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác				0		0	
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	2	0	0	(2)		0	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	224	882	746	658		(136)	84.6

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1,571	(199)	763	(1,770)	-12.6	961	-383.8
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	0	0	0	0	0.0	0	0.0
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	0	0	0	0	0.0	0	0.0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	0	0	0	0	0.0	0	0.0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	54,429	100,351	170,834	45,922	184.4	70,483	170.2
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(41,804)	(77,578)	(123,491)	(35,774)	185.6	(45,913)	159.2
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	12,625	22,773	47,343	10,148	180.4	24,570	207.9
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	(12,268)	6,494	601	(5,774)	-52.9	(5,893)	9.3
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	20,235	7,966	14,460	(12,269)	39.4	6,494	181.5
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60)	7,967	14,460	15,061	6,493	181.5	601	104.2

(Nguồn số liệu: Báo cáo tài chính Công ty HUDS (2010-2012))