

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2016
& PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2017
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Kính thưa Đại hội,

Thay mặt Ban điều hành Công ty tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 các nội dung như sau:

Phần I: TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2016

Trong năm 2016, nền kinh tế Việt Nam đã có những chuyển biến tích cực, tốc độ tăng trưởng kinh tế ở mức cao, lạm phát và tỷ giá được kiểm soát tốt, mặt bằng lãi suất đã giảm, các giải pháp ổn định kinh tế vĩ mô, tái cấu trúc nền kinh tế đã được Chính phủ triển khai đồng bộ. Mặc dù trong năm có những yếu tố vĩ mô bất lợi ảnh hưởng đến sự phát triển của nền kinh tế như căng thẳng trên Biển Đông, giá dầu quốc tế giảm mạnh và một số điều chỉnh của chính sách tiền tệ, tuy nhiên 2016 vẫn là một năm mở ra nhiều triển vọng của nền kinh tế Việt Nam.

Với khả năng nắm bắt xu hướng vận động, cơ hội phát triển của nền kinh tế, sự chủ động, quyết liệt và linh hoạt trong công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc, sự nỗ lực của toàn thể cán bộ và nhân viên, kết thúc năm tài chính 2016, Công ty đã hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ đề ra, duy trì ổn định sản xuất kinh doanh, tạo đà cho sự phát triển vững chắc cho Công ty trong những năm tiếp theo.

1. Những kết quả đã đạt được

1.1. Về thực hiện chỉ tiêu kế hoạch



a) Các chỉ tiêu Kết quả kinh doanh, tài sản và nguồn vốn

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015 (VND)	Năm 2016	
			Giá trị (VND)	% tăng giảm so với 2015
1.	Tổng giá trị tài sản	503,252,066,564	480.292.240.261	-4,56%
2.	Tài sản ngắn hạn	57.535.498.815	144.763.472.308	151,61%
3.	Tài sản dài hạn	445.716.567.749	335.528.767.953	-24,72%
4.	Tổng nợ phải trả	367.673.306.053	259.548.515.720	-29,41%
5.	Vốn chủ sở hữu	135.578.760.511	220.743.724.541	62,82%
6.	Doanh thu thuần	36.888.927.623	291.243.760.693	689,52%
7.	Lợi nhuận từ HĐKD	9.903.369.068	16.593.077.502	67,55%
8.	Lợi nhuận khác	(882.451.222)	(912.688.415)	3,43%
9.	Lợi nhuận trước thuế	9.020.917.846	15.680.389.087	73,82%
10.	Lợi nhuận sau thuế	6.649.042.564	12.543.964.030	88,66%
11.	Thu nhập trên mỗi cổ phần – EPS (đồng/cp)	920,65	662,11	-28,08%

Tổng doanh thu năm 2016 của Công ty hơn 291,243 tỷ đồng, tăng 689,52% so với năm 2015.

Lợi nhuận sau thuế năm 2016 đạt 12,543 tỷ tăng 88,66% so với năm 2015.

b, *Chỉ tiêu tài chính cơ bản:*

Chỉ tiêu	Năm 2016
Lợi nhuận trước thuế/ Tổng doanh thu	5.38%
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	2.55%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (VSH bình quân ở đây được tính theo bình quân của số đầu kỳ và số cuối kỳ)	7.04%
Tổng nợ phải trả/ Tổng tài sản (Tổng tài sản bình quân ở đây được tính theo bình quân của số đầu kỳ và số cuối kỳ)	54.04%

1.2. Về các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu

Hoạt động kinh doanh

Hiện tại, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, ... Bên cạnh đó Công ty kinh doanh thêm một số ngành nghề như thương mại, nhập khẩu vật liệu xây dựng, đồ nội thất, thiết bị điện, nước, phòng cháy chữa cháy, ...; kinh doanh dịch vụ quản lý toà nhà, đầu tư kinh doanh khách sạn, ... kết hợp kinh doanh dịch vụ quản lý toà nhà, điện, nước, Gas, vệ sinh, trông giữ xe tầng hầm, ... tại các dự án chung cư Công ty đầu tư. Hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động đem lại doanh thu chính cho Công ty trong những năm gần đây...

➤ **Một số dự án của Công ty:**

STT	Dự án	Mô tả
1	Nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội	Công ty đã đầu tư xây dựng Dự án Nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở, gồm 2 toà nhà chung cư 22 tầng, 170 căn hộ tại số 7 Trần Phú và đã thực hiện bàn giao nhà cho các hộ dân cũng như tiến hành khai thác sử dụng. Hiện tại Công ty cũng đang thực hiện khai thác cho thuê mặt bằng 05 tầng dịch vụ toà nhà này làm văn phòng và thương mại
2	Dự án toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội	Công ty đã và đang đầu tư xây dựng Dự án toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội. Dự án cách cầu Hà Đông 300m, bên cạnh dòng sông Nhuê, cạnh khu đô thị Xa La, Hà Đông, Hà Nội. Dự án được cấp phép xây dựng theo quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 904/QHKT - P4 ngày 17/4/2012. Dự án công trình có tổng diện tích sàn xây dựng: 32.774m ² , chiều cao công trình 121,05 m với quy mô xây dựng là 35 tầng theo đúng chuẩn độ cao xây dựng (bao gồm: 3 tầng hầm, 5 Tầng trung tâm thương mại và 30 tầng căn hộ cao cấp tại dự án với 8 căn/sàn, tổng cộng 240 căn hộ). Ngoài ra, dự án còn bao gồm khu Nhà trẻ với diện tích 610 m ² phục vụ cho trẻ em sống tại trong toà

STT	Dự án	Mô tả
		nhà 89 Phùng Hưng đồng thời các cư dân sống xung quanh Dự án. Dự kiến Dự án bàn giao vào quý IV năm 2016
3	Khách sạn Victory 1	<p>Công ty đã đầu tư 45 phòng khách sạn Victory 1 được trang bị nội thất hiện đại, sang trọng, tiện nghi gồm có: Internet Wifi miễn phí, Tivi, điều hòa nhiệt độ, tủ quần áo, máy sấy tóc, tủ lạnh nhỏ, két an toàn, ...</p> <p>Khách sạn nằm trong tòa nhà hỗn hợp trung tâm thương mại có các dịch vụ như phòng tập Gym, spa, trung tâm thương mại, các ngân hàng, các công ty lớn của Việt Nam và quốc tế ..., đáp ứng nhu cầu cho làm việc, mua sắm và nghỉ ngơi của khách hàng</p>
4	Khu dự án nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	<p>Công ty đã đầu tư xây dựng đồng bộ khu Dự án với quy mô 39.325m², trong đó: Diện tích đất thương mại dịch vụ là: 24.914m² (Diện tích khu biệt thự là: 2.930m², diện tích khu liền kề: 10.290 m²; diện tích các khu vực phụ trợ khác là: 14.411m²). Dự án gồm 136 lô liền kề, 17 lô biệt thự, 2.200 m² làm khu dịch vụ để kinh doanh. Dự án được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Theo Hợp đồng, hai bên thỏa thuận về việc đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở thương mại và dịch vụ" tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên. Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây có trách nhiệm thực hiện các công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên Khu đất hợp tác đầu tư và dự án theo tiến độ, chất lượng trên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận.</p>
5	Dự án khu đô thị Trung Văn mở rộng – Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	<p>Dự án với quy mô 28 tầng, 343 căn hộ. Dự kiến khởi công vào quý I năm 2017. Hiện tại đã lập dự án và giải phóng xong mặt bằng dự án.</p> <p>Dự án nằm trong khu đất Phía Tây Bắc giáp đường Lê Văn Lương kéo dài, phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch và Khu đô thị mới Trung Văn; Phía Nam giáp đường và khu dân cư.</p> <p>Dự án có tổng diện tích đất xây dựng là 23.463,8m²; tổng diện tích sàn xây dựng là: 209.342,3m² bao gồm 3 lô đất được sử dụng để xây dựng các công trình cao tầng và khu văn phòng nằm trong ô quy hoạch số 90 thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội</p> <p>Dự án được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Theo Hợp đồng: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng thực hiện triển khai xây dựng và tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến việc xây dựng công trình A4 (Phần diện tích 2.532 m², tổng diện tích sàn xây dựng là: 32.090,4 m²)</p>
6	Dự án xây dựng	Hiện tại Công ty đang lập dự án đầu tư xây dựng với quy mô 35 tầng. Dự kiến

STT	Dự án	Mô tả
	toà nhà chung cư tại 217 Vũ Tông Phan, Phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội,	khởi công vào quý IV năm 2017

1.3. Về việc thực hiện đưa cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán

Hiện tại, Công ty đã đăng ký với UBCKNN để trở thành công ty đại chúng và đã đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, và Ban Lãnh đạo Công ty đang hoàn thiện thủ tục cần thiết để tiến tới niêm yết cổ phiếu của Công ty tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

1.4. Về phát triển thị trường và tìm kiếm lĩnh vực kinh doanh mới.

Công ty sẽ ổn định tổ chức theo mô hình kinh doanh trong đó tập trung vào Bất động sản, dịch vụ. Trong đó có dịch vụ khách sạn, siêu thị, cho thuê văn phòng, Nhà ở Chung cư làm mục tiêu phát triển chủ lực, ưu tiên. Thêm vào đó, vấn đề đào tạo nâng cao trình độ quản lý, Cán bộ kỹ thuật chính, công nhân lành nghề cho toàn Công ty. Sắp xếp lại bộ máy theo hướng tinh gọn nhất, phù hợp với trình độ chuyên môn ngành nghề được đào tạo, kinh nghiệm làm việc, xây dựng các quy chế quản lý mới theo mô hình Công ty mà công ty đã lựa chọn.

Trong thời gian tới, công ty sẽ thành lập chi nhánh tại TP HCM và một số tỉnh thành phía Nam tiến tới mở văn phòng đại diện tại các nước trong khu vực Đông Nam Á... Đồng thời, công ty sẽ không ngừng khẳng định vị thế của mình ở khu vực phía bắc thông qua việc mạnh về chất lượng nhà chung cư có uy tín hàng đầu tại Hà Nội.

Với triết lý luôn sáng tạo, không ngừng đổi mới trong lao động của cán bộ công nhân viên công ty, Khoa học và công nghệ đóng vai trò hàng đầu trong lợi thế cạnh tranh của doanh nghiệp để vượt qua khó khăn khẳng định thương hiệu.

1.5. Công tác nhân sự, hoạt động đoàn thể và cộng đồng

Trong năm 2016, để phục vụ nhu cầu phát triển cũng như mở rộng lĩnh vực kinh doanh, Công ty đã tuyển dụng thêm trên nhiều lao động trình độ cao ở tất cả các phòng, ban trong Công ty. Thu nhập của người lao động được ổn định, các chế độ chính sách và đãi ngộ được đảm bảo.

Cũng liên quan đến công tác nhân sự, năm 2016 cũng đã ghi nhận những quyết tâm sắp xếp và đánh giá cán bộ, mạnh dạn luân chuyển và bổ nhiệm cán bộ mới để phù hợp với từng giai đoạn phát triển và yêu cầu của từng đơn vị.

2. Những mặt tồn tại

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty vẫn còn một số tồn tại cần khắc phục như sau:

- Mặc dù các đơn vị thành viên đã rất nỗ lực trong việc chủ động điều hành sản xuất kinh doanh của mình, ở một số bộ phận tại một số thời điểm vẫn chưa thể hiện tính quyết đoán để kịp thời nắm bắt và phát triển cơ hội kinh doanh

- Sự phối hợp giữa một số đơn vị trong Công ty đôi lúc còn thiếu chặt chẽ.

- Vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 200 tỷ đồng, là vẫn thấp so với quy mô vốn của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực bất động sản. Do đó, vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh còn thấp, chưa kịp thời để triển khai các dự án có quy mô lớn nữa.

3. Kết luận:

Mặc dù điều kiện môi trường kinh doanh năm 2016 chưa thực sự thuận lợi nhưng HĐQT và BGĐ đã tập trung chỉ đạo thường xuyên đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty vượt qua khó khăn trên tinh thần chủ động, sáng tạo, quyết tâm hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao phó. Đối với các nhiệm vụ khác như đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, cải cách hoạt động quản lý điều hành, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, truyền thông quảng bá thương hiệu, đều đã có những bước chuyển biến quan trọng, góp phần vào sự thành công của Công ty năm 2016.

Phần II: PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2017

1. Đánh giá tình hình:

Tình hình kinh tế vĩ mô nói riêng và thị trường bất động sản nói chung đã có những chuyển biến tích cực vào những tháng đầu năm 2017: lạm phát đang được kiềm chế, lãi suất tín dụng ổn định và tăng trưởng khá mạnh, thị trường bất động sản sôi động... Chính phủ đã và đang thực thi hàng loạt chính sách và biện pháp điều tiết vĩ mô quan trọng và bước đầu đã phát huy hiệu quả tích cực, tạo niềm tin trong cộng đồng doanh nghiệp.

Đối với Công ty, năm 2017 cũng hứa hẹn nhiều thuận lợi:

- Quy mô, lĩnh vực hoạt động, các nguồn lực tài chính và thương hiệu của Công ty và các đơn vị thành viên đã được khẳng định và không ngừng được mở rộng, tăng cường.

- Thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục ở tất cả các phân khúc. Đây sẽ là tiền đề vô cùng thuận lợi để Công ty triển khai đón đầu sự hồi phục của thị trường và tạo đà bứt phá trong năm 2017.

- Công ty tiếp tục nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các đối tác, bạn hàng và cơ quan nhà nước, sự ủng hộ của các cổ đông.

Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi kể trên, những khó khăn, thử thách đối với nền kinh tế và các doanh nghiệp trong năm 2017 được dự báo là sẽ tiếp tục có ảnh hưởng trong năm 2017. Đây sẽ là thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng, đòi hỏi phải có định hướng đúng đắn, xác định những nhiệm vụ cơ bản và đề ra những giải pháp thực hiện cụ thể.

2. Phương hướng, mục tiêu, kế hoạch năm 2017 và giải pháp thực hiện

2.1. Phương hướng

Phương hướng của năm 2017 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển hơn nữa về quy mô, lĩnh vực hoạt động, năng lực tài chính, năng lực quản trị và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một công ty năng động, chuyên nghiệp và mang tầm quốc gia.

Để triển khai quyết liệt các dự án kinh doanh trong năm 2017, Công ty đang nỗ lực hết mình để đạt các mục tiêu kinh doanh cơ bản của Công ty năm 2017 dự kiến như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	% tăng giảm so với năm trước
Vốn điều lệ (Tỷ VND)	200.00	200.00	0.00%
Doanh thu thuần (Tỷ VND)	291.24	315.00	8.2%
LNST (Tỷ VND)	12.54	29.37	134.1%
Thu nhập trên một cổ phần (đồng/cp)	662.11	1468	121.7%
Cổ tức (%)	6%	14%	133.3%

2.2. Kế hoạch và giải pháp thực hiện

- Tiếp tục thực hiện các nội dung trưng trình đại hội cổ đông đã thông qua, đẩy nhanh tiến độ các công trình đang thực hiện nhưng vẫn đảm bảo chất lượng theo quy định.
- Đối với lĩnh vực Bất động sản: Tiếp tục đầu tư và khai thác dự án hiện tại và xin chủ trương đầu tư tiếp dự án mới
- Đối với lĩnh vực kinh doanh thương mại dịch vụ: phát triển dịch vụ khách sạn, siêu thị và cho thuê văn phòng.

2.3. Kết luận:

Những kết quả đạt được trong năm bản lề 2016 và những năm trước đó là điều kiện thuận lợi và là động lực cho Công ty phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2017. Trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và biến động liên tục, các giải pháp kinh doanh mà Công ty đưa ra cho năm 2017 tập trung hướng tới những mục tiêu bền vững và lâu dài nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi tạo nên nền tảng nội lực vững chắc cho Công ty, đồng thời thích nghi với môi trường kinh doanh trong thời kỳ mới. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng tập thể cán bộ nhân viên Công ty bằng tất cả nỗ lực của mình quyết tâm thực hiện thành công các nhiệm vụ đề ra cho năm 2017, mang lại lợi ích cho các cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của kinh tế xã hội Việt Nam.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2016 và kế hoạch kinh doanh năm 2017 của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS ;
- Ban TGD;
- Website;
- Lưu VT.



ĐÀO VĂN CHIẾN