

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2016

TÊN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG: CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

### I. THÔNG TIN CHUNG:

#### 1. Thông tin khái quát:

- ❖ Tên giao dịch: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0500443384 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/10/2003 (số cũ 0303000111), thay đổi lần thứ 14 ngày 01/03/2016
- ❖ Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng
- ❖ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng
- ❖ Địa chỉ: Số 7 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP.Hà Nội
- ❖ Số điện thoại: 04 3354 7252
- ❖ Số Fax: 04 3354 3224
- ❖ Website: <http://thuongmaihatay.vn>
- ❖ Mã cổ phiếu: HTT

#### 2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây trực thuộc UBND tỉnh Hà Tây, được thành lập theo Quyết định của UBND tỉnh Hà Tây năm 1958. Trong quá trình hình thành và phát triển Công ty đã thay đổi phương thức kinh doanh cho phù hợp và chuyển sang công ty cổ phần theo quyết định của UBND tỉnh Hà Tây đã ban hành Quyết định số 1909/QĐ-UB về việc chuyển đổi Doanh nghiệp Nhà nước “Công ty Vật liệu điện máy và chất đốt Hà Tây” thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây ngày 28/03/2003. Công ty đã thực hiện cổ phần hóa và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu hoạt động theo mô hình công ty cổ phần số 0303000111 ngày 23/10/2003 với mức vốn điều lệ ban đầu là 2 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước với vốn điều lệ ban đầu là 2 (hai) tỷ đồng. Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty có các đợt tăng vốn điều lệ như sau:

Ngày 11/01/2008, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 với số vốn điều lệ là 10 tỷ đồng theo hình thức phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu.



Ngày 28/02/2008, ĐHĐCĐ Công ty quyết định tăng vốn theo Nghị quyết số 28.02/NQ-ĐHĐCĐ về việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ lên 50 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu. Đến ngày 14/11/2008, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 với số vốn điều lệ là 50 tỷ đồng (mã số DN: 0500443384)

Ngày 29/04/2015, ĐHĐCĐ Công ty quyết định tăng vốn theo Nghị quyết số 29.04/NQ-ĐHĐCĐ về việc phát hành tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ lên 200 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu. Đến ngày 01/03/2016, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 với số vốn điều lệ là 200 tỷ đồng và mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0500443384).

❖ **Quá trình tăng vốn điều lệ:**

Vốn điều lệ ban đầu của Công ty cổ phần là 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã thực hiện quá trình tăng vốn để mở rộng qui mô, cụ thể:



| STT | Thời gian  | Vốn điều lệ (đồng)   | Số vốn điều lệ tăng thêm (đồng)  | Phương thức tăng vốn  | Hồ sơ pháp lý   | Cơ quan chấp thuận              |
|-----|------------|--|--|---|---|---------------------------------|
| 1   | 23/10/2003 | 2.000.000.000 đồng, tương đương 20.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần)   |  | Cổ phần hóa, chuyển đổi thành công ty cổ phần   | Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003  | Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội |
| 2   | 11/01/2008 | 10.000.000.000 đồng, tương đương 100.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần) | 8.000.000.000 đồng, tương đương 80.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần) | <p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông</li> <li>- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần</li> <li>- Số lượng cổ phần phát hành thêm: 80.000 cổ phần</li> <li>- Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần</li> <li>- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu</li> <li>- Tỷ lệ phát hành: 1:4</li> <li>- Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu)</li> <li>- Thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phần: Đến hết 31/01/2008</li> <li>- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn thực hiện dự án số 36 Trần Phú, Hà Đông (nay là số 7 đường Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội)</li> </ul> <p>Tình hình sử dụng vốn sau đợt phát hành: Nộp tiền thuê sử dụng đất dự án Trần Phú, Hà Đông.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 05/11/2007</li> <li>- Nghị quyết HĐQT ngày 09/01/2008</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303000111 ngày 23/10/2003, thay đổi lần 5 ngày 11/01/2008 với số vốn điều lệ 10 tỷ đồng</li> </ul> | Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội |



|   |            |   |   |   |   |                                 |
|---|------------|---|---|---|---|---------------------------------|
| 3 | 14/11/2008 | 50.000.000.000<br>đồng, tương<br>đương 500.000 cổ<br>phần (mệnh giá<br>100.000 đồng/cổ<br>phần) | 40.000.000.000<br>đồng, tương<br>đương 400.000 cổ<br>phần (mệnh giá<br>100.000 đồng/cổ<br>phần) | <p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông</li> <li>- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần</li> <li>- Số lượng cổ phần phát hành thêm: 400.000 cổ phần</li> <li>- Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần</li> <li>- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu</li> <li>- Tỷ lệ phát hành: 1:4</li> <li>- Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu)</li> <li>- Thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phần: Đến hết 08/11/2008.</li> <li>- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn để thực hiện dự án Bãi Than và mỏ đá Lương Sơn</li> </ul> <p>Tình hình sử dụng vốn sau đợt phát hành: Thanh toán tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội (do điều chỉnh mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2010)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 28/02/2008</li> <li>- Quyết định và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 15/02/2010 và Nghị quyết HĐQT ngày 13/03/2010</li> </ul> <p>thông qua điều chỉnh mục đích sử dụng vốn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 13/02/2011</li> </ul> <p>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 14/11/2008 với số vốn điều lệ 50 tỷ đồng</p> | Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội |
| 4 | 29/04/2015 | 200.000.000.000<br>đồng, tương<br>đương 2.000.000<br>cổ phần (mệnh giá                          | 150.000.000.000<br>đồng, tương<br>đương 1.500.000<br>cổ phần (mệnh giá                          | <p>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông</li> <li>- Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần</li> <li>- Số lượng cổ phần phát hành thêm: 1.500.000 cổ</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 29/04/2015;</li> </ul>   | Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội |



|  |  |                              |  |   |  |
|--|--|------------------------------|--|---|--|
|  | <p>100.000 đồng/cổ phần)<br/>                 Mệnh giá cổ phần hiện tại là 10.000 đồng/cổ phần, số lượng cổ phần tương ứng là 20.000.000 cổ phần</p> | <p>100.000 đồng/cổ phần)</p> | <p>phần<br/>                 - Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần<br/>                 - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu<br/>                 - Tỷ lệ phát hành: 1:3<br/>                 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác<br/>                 - Thời gian phát hành: trong năm 2015. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần trên, ĐHĐCĐ cho phép gia hạn thời gian chào bán cổ phiếu chậm nhất tới hết Quý I/2016.<br/>                 - Mục đích phát hành: Bổ sung vốn để đầu tư dự án, góp vốn mua cổ phần, cụ thể:<br/>                 + Dự án Khu nhà ở Thương mại và Dịch vụ (Phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên)<br/>                 + Dự án số 7 đường Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội<br/>                 + Dự án số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội<br/>                 + Dự án Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội.<br/>                 + Góp vốn mua cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng</p> <p>Tình hình sử dụng vốn sau đợt phát hành: đã thực hiện đúng theo phương án phát hành cổ phiếu được ĐHĐCĐ thông qua.</p> | <p>- Quyết định của HĐQT ngày 04/01/2016<br/>                 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 01/03/2016 với số vốn điều lệ 200 tỷ đồng, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần</p> |  |
|--|--|------------------------------|--|---|--|



## **Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

+ Ngành nghề kinh doanh chính:

### **➤ Đầu tư – Xây dựng:**

- Kinh doanh bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý toà nhà, khai thác dịch vụ trông giữ xe;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Trang trí nội thất, ngoại thất công trình;
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét;
- Sản xuất vôi, xi măng, thạch cao;
- Sản xuất các loại vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Thiết kế các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp.

### **➤ Kinh doanh thương mại:**

- Kinh doanh vật liệu xây dựng, xăng, dầu, gas, vật liệu chất đốt khác;
- Vận tải hành khách đường bộ;
- Kinh doanh các mặt hàng kim khí, điện máy, hàng công nghệ phẩm, nông sản, hải sản, thực phẩm, lương thực, rượu, bia nước giải khát;
- Dịch vụ khách sạn, ăn uống, vui chơi, giải trí;
- Đại lý mua, bán, sửa chữa ô tô xe máy;
- Xuất nhập khẩu hàng hóa, vật liệu xây dựng...

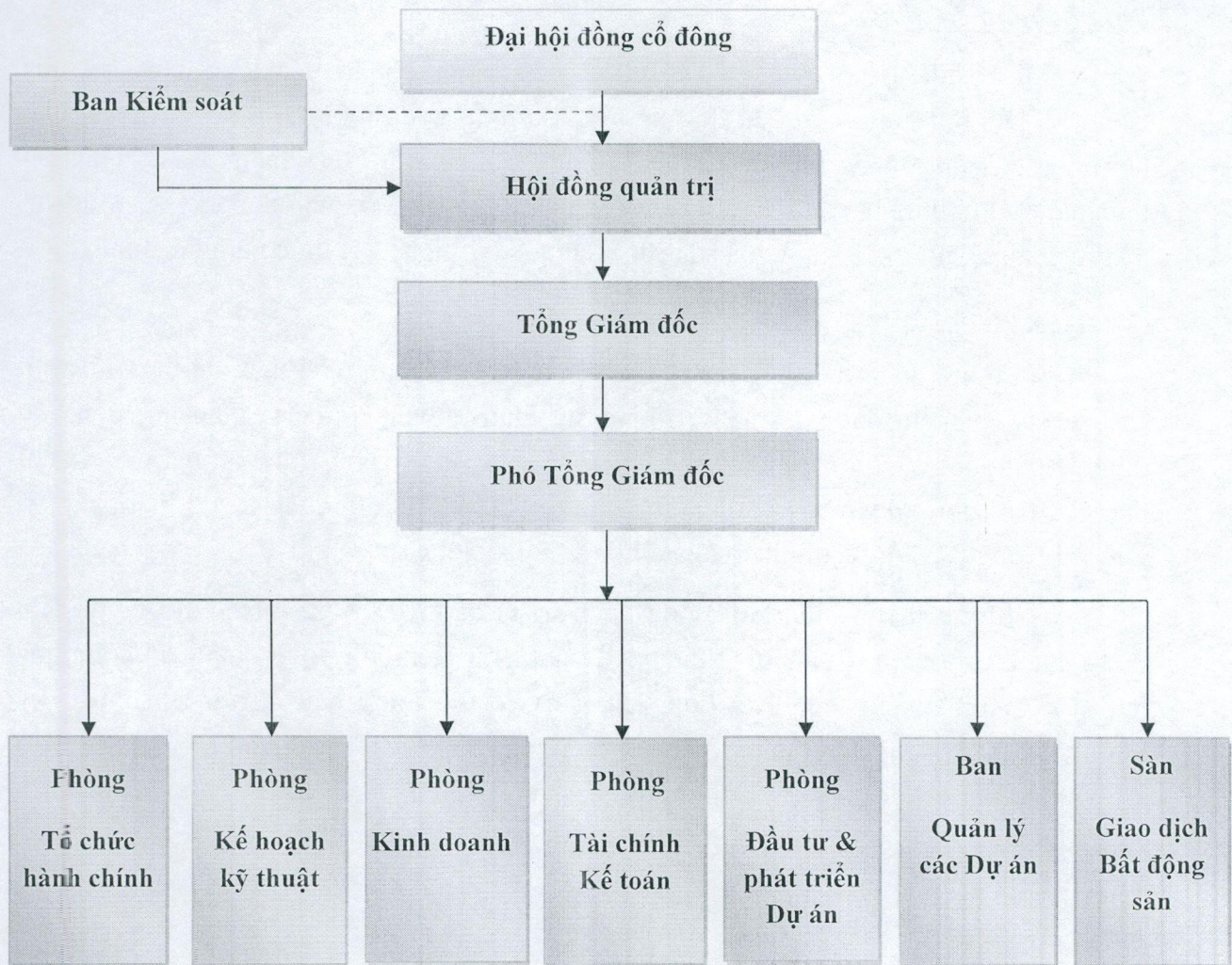
+ Địa bàn kinh doanh:

- Hiện tại, địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty tại số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội
- Trụ sở chính của Công ty là nơi đặt văn phòng làm việc của Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc Công ty, các khối nghiệp vụ của Công ty gồm 7 phòng ban. Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây hiện nay không có các đơn vị hoạch toán phụ thuộc cũng như các đơn vị thành viên.
- Sản phẩm chính của Công ty là các dự án bất động sản ở khu vực phía Bắc như tại Hà Đông, Hưng Yên, ...

### **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**



### 3.1 Sơ đồ tổ chức hoạt động của Công ty:



Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây thiết lập cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần trên cơ sở tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan. Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Công ty bao gồm:

- (1) Đại hội đồng cổ đông
- (2) Hội đồng quản trị
- (3) Ban kiểm soát
- (4) Ban Tổng Giám đốc
- (5) Các phòng ban chức năng và Sàn giao dịch bất động sản.



### 3.2 Chức năng, nhiệm vụ của các phòng ban:

#### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCD**”) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Cơ quan đăng ký kinh doanh có thể gia hạn, nhưng không quá sáu (06) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

#### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị không điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty bao gồm:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Ông Đào Văn Chiến   | Chủ tịch HDQT   |
| Ông Nguyễn Đức Đình | Thành viên HDQT |
| Bà Lê Thị Xuyên     | Thành viên HDQT |
| Ông Trần Văn Công   | Thành viên HDQT |
| Ông Trần Đăng Duy   | Thành viên HDQT |

#### Ban kiểm soát

Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 (ba) thành viên. Các thành viên Ban kiểm soát không phải là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của Công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát phải có ít nhất một (01) thành viên là kế toán viên hoặc kiểm toán viên.

Các thành viên Ban kiểm soát không phải là người có liên quan với các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty. Ban



kiểm soát phải chỉ định một (01) thành viên làm Trưởng ban. Trưởng ban kiểm soát phải là kế toán viên hoặc kiểm toán viên chuyên nghiệp và phải làm việc chuyên trách tại Công ty.

Ban Kiểm soát hiện tại của Công ty bao gồm:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Thăng | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Hồng Duyên | Thành viên |
| Bà Trần Thị Tươi     | Thành viên |

### **Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc hiện tại của Công ty bao gồm: Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc.

#### **• Tổng Giám đốc**

- + Tổng Giám đốc quản lý và điều hành các hoạt động, công việc hàng ngày của Công ty thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- + Thực hiện các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Xây dựng các Kế hoạch kinh doanh dài hạn và Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty. Đại diện cho Công ty trước pháp luật, đại diện Công ty trong các tranh chấp pháp lý có liên quan.
- + Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động, các quy chế của Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, hợp đồng lao động và các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **• Phó Tổng Giám đốc**

Được Tổng Giám đốc giao quyền hoặc ủy quyền điều hành theo những công việc hoặc lĩnh vực quản lý nhất định. Khi được giao nhiệm vụ Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về kết quả thực hiện của mình.

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Đào Văn Chiến   | Tổng giám đốc     |
| Nguyễn Đức Đỉnh | Phó tổng giám đốc |

### **Các phòng ban chức năng**

Có nhiệm vụ tham mưu cho Tổng Giám đốc về quản lý chỉ đạo trong lĩnh vực



phụ trách, triển khai, cụ thể hóa công việc theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**a) Phòng Kế hoạch kỹ thuật:**

**• Chức năng:**

Phòng Kế hoạch kỹ thuật là đầu mối tham mưu giúp Tổng Giám đốc trong công tác kế hoạch tiếp thị, thống kê kế hoạch và quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh lĩnh vực xây dựng toàn công ty.

Tham mưu Tổng Giám đốc tổ chức triển khai, chỉ đạo công tác kỹ thuật thi công, quản lý chất lượng, tiến độ dự án.

**• Nhiệm vụ:**

**Công tác kế hoạch thống kê:**

- + Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng tháng, quý, năm của Công ty. Cân đối và giao chỉ tiêu cho các đơn vị theo kế hoạch Ban lãnh đạo giao.
- + Thống kê tổng hợp, phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh hàng tháng, hàng quý và hàng năm về nhiệm vụ chỉ đạo thực hiện kế hoạch.
- + Thực hiện các chế độ báo cáo thống kê định kỳ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo quy định của Nhà nước hoặc báo cáo bất thường khi có yêu cầu.
- + Soạn thảo các hợp đồng kinh tế trình Tổng Giám đốc giao các đơn vị và thực hiện quản lý các hợp đồng kinh tế.
- + Chủ trì việc xây dựng quy chế nội bộ về sản xuất kinh doanh nội bộ Công ty quản lý và có sự hỗ trợ của các Phòng Ban nghiệp vụ trong Công ty.
- + Trong quá trình thực hiện, phòng Kế hoạch kỹ thuật là đơn vị chủ trì trong việc kiểm tra đôn đốc đề ra các giải pháp nhằm thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đề ra.

**Công tác đầu tư:**

- + Chủ trì việc lập kế hoạch, thực hiện công tác đầu tư, đầu tư chiều sâu, đầu tư mở rộng sản xuất.
- + Thực hiện việc quyết toán đầu tư kịp thời.
- + Phối hợp với Phòng Tài chính kế toán xem xét, tổng kết và đánh giá công tác kế hoạch đầu tư hàng năm của Công ty.
- + Chủ trì soạn thảo các hợp đồng mua bán và thanh lý.
- + Thực hiện kinh doanh xuất nhập khẩu.

**Công tác tiếp thị:**



- + Là đầu mối trong công tác tiếp thị, xử lý thông tin về công tác marketing, đồng thời trực tiếp triển khai công tác tiếp thị, tìm kiếm khai thác việc làm.
- + Chủ trì soạn thảo hồ sơ giới thiệu năng lực của Công ty.

**Công tác kỹ thuật:**

- + Tham gia xét duyệt biện pháp thi công các dự án.
- + Chủ trì cùng các đơn vị xử lý kịp thời các sai phạm (nếu có) tại hiện trường.
- + Kiểm tra chất lượng và tiến độ, kỹ thuật, mỹ thuật công trình xây dựng.
- + Chủ trì lập biện pháp thi công và tổ chức thi công các công trình do Công ty trực tiếp điều hành.
- + Thực hiện các nội dung của công tác an toàn và vệ sinh lao động của Công ty, lập kế hoạch kiểm tra công tác an toàn lao động.
- + Hướng dẫn việc xây dựng và thực hiện các phương án phòng chống bão lụt tại cơ quan và trên các công trình bảo đảm an toàn trong mùa mưa lũ.
- + Biên soạn quy trình kỹ thuật nội bộ và hướng dẫn đơn vị trực thuộc Công ty thực hiện.
- + Quản lý thiết bị xe máy thi công.
- + Kiểm tra định kỳ việc sử dụng thiết bị thi công, xe máy trên các công trình.
- + Tham gia nghiệm thu các hạng mục và toàn bộ công trình thi công trong Công ty theo phân cấp và hợp đồng giao việc.
- + Quản lý và lưu trữ hồ sơ kỹ thuật, hồ sơ hoàn công công trình của Công ty.

**b) Phòng Đầu tư và phát triển dự án**

**• Chức năng:**

- + Tham mưu cho lãnh đạo Công ty các mặt công tác có liên quan đến lĩnh vực đầu tư các dự án, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, dự án liên doanh, liên kết...
- + Thực hiện công tác phát triển dự án và quản lý dự án của Công ty.
- + Chủ trì công tác thẩm định xét duyệt các dự án của Công ty, chịu trách nhiệm báo cáo lãnh đạo Công ty mọi vấn đề có liên quan đến dự án đầu tư.
- + Là đầu mối của các quan hệ hợp tác quốc tế.

**• Nhiệm vụ:**

- + Nghiên cứu, đề xuất các lĩnh vực đầu tư có hiệu quả.
- + Xây dựng phương án đầu tư, báo cáo đầu tư, đề xuất các giải pháp đầu tư, đề xuất nguồn tài chính, khả năng thực hiện vốn và thu hồi vốn.



- + Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư dự án từ xin chủ trương đầu tư đến phê duyệt quyết định đầu tư và báo cáo nghiên cứu khả thi.
- + Trực tiếp tổ chức thực hiện dự án thông qua các ban quản lý dự án.
- + Chủ trì công tác kiểm tra, xét duyệt tính khả thi của dự án.
- + Tổ chức quản lý khai thác dự án có hiệu quả.
- + Chủ trì phối hợp với các phòng ban liên quan để thực hiện các dự án.

**c) Phòng Tài chính kế toán**

**• Chức năng:**

- + Tham mưu cho Tổng Giám đốc tổ chức triển khai thực hiện đồng thời tiến hành kiểm tra, kiểm soát toàn bộ công tác tài chính và hạch toán kế toán theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Luật kế toán và các văn bản pháp luật có liên quan.

**• Nhiệm vụ:**

- + Chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc, trước pháp luật về quản lý và bảo toàn phát triển các nguồn vốn được nhà nước giao, đồng thời chịu trách nhiệm về tổ chức, huy động và quản lý nguồn vốn huy động để phục vụ sản xuất kinh doanh.
- + Có trách nhiệm trong việc vay vốn, quản lý và sử dụng nguồn tài chính đúng chế độ và thực hiện các khoản nộp nghĩa vụ với Nhà nước.
- + Lập kế hoạch tài chính dài hạn và ngắn hạn, chủ động bảo đảm nguồn vốn cho hoạt động của Công ty.
- + Quản lý và cân đối nguồn thu chi tạo các nguồn vốn vay và đảm bảo việc hoàn vốn vay theo khế ước, trích nộp ngân sách đầy đủ kịp thời.
- + Lập báo cáo kế toán định kỳ, tháng, quý, năm đúng thời hạn. Số liệu báo cáo chính xác để Ban Tổng Giám đốc điều hành kịp thời mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, là thường trực hoạt động kiểm kê, đề xuất hướng xử lý tài sản, máy, thiết bị thi công, công nợ theo quy định hiện hành.
- + Đôn đốc các đơn vị chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nguyên tắc quản lý tài chính của Công ty.
- + Thực hiện công tác thu hồi vốn, vay vốn, và trả nợ Công ty đúng thời hạn.
- + Tổ chức công tác kế toán và bộ máy kế toán phù hợp với mô hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
- + Tìm hiểu, khai thác các loại hình cho vay vốn tại các ngân hàng trong nước và quốc tế, phục vụ cho các dự án lớn của Công ty.



- + Quản lý các nguồn vốn vay và giải ngân vốn vay ưu đãi của Nhà nước.
- + Quản lý và lưu trữ các hồ sơ, chứng từ tài chính kế toán toàn Công ty theo quy định của Nhà nước.
- + Kết hợp với Phòng Kế hoạch kỹ thuật xây dựng và quản lý, thanh lý các hợp đồng kinh tế.
- + Xây dựng quy chế nội bộ về công tác quản lý tài chính của Công ty, tham mưu cho lãnh đạo về mặt tài chính.

#### **Quản lý công nợ:**

- + Lập hồ sơ theo dõi chặt chẽ các khoản nợ phải thu, nợ phải trả phát sinh tại Công ty và các đơn vị trực thuộc. Định kỳ kiểm tra và đề xuất biện pháp giải quyết kịp thời các khoản nợ khó đòi.
- + Xác định rõ tồn thất và trách nhiệm.

#### **Quản lý doanh thu, chi phí:**

- + Quản lý mọi doanh thu về hoạt động kinh doanh, hoạt động tài chính và doanh thu khác.
- + Chi phí hoạt động kinh doanh, chi phí hoạt động tài chính và các chi phí khác phải theo đúng chế độ tài chính hiện hành, hóa đơn chứng từ phải kiểm tra trước khi nhận và đảm bảo hợp pháp, hợp lý, hợp lệ.
- + Đối với khoản chi mà chế độ không cho phép, doanh nghiệp không được hạch toán vào chi phí, những khoản chi sai chế độ người nào quyết định chi thì người đó phải bồi hoàn.
- + Những khoản chi vượt quy định, Tổng Giám đốc Công ty quyết định xử lý theo quy định, cam kết thực hiện của Công ty.
- + Kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành chế độ tài chính kế toán, bảo vệ tài sản, vốn... trong Công ty theo quy định hiện hành.

#### **Các khoản trích nộp:**

- + Thực hiện đầy đủ các khoản nộp ngân sách theo chế độ quy định.
- + Tập hợp quyết toán và tổng hợp để quyết toán hàng năm với các cơ quan chức năng..

#### **d) Phòng Tổ chức hành chính**

##### **e) Chức năng:**

- + Phòng Tổ chức hành chính là đầu mối giúp Tổng Giám đốc về các công tác tổ chức lao động, tiền lương và công tác hành chính Công ty. Công tác kỷ luật, thi đua khen thưởng... công tác đào tạo. Thực hiện chế độ chính sách đối với



công nhân viên chức trong toàn Công ty.

• **Nhiệm vụ:**

- + Căn cứ vào yêu cầu nhiệm vụ của Công ty nghiên cứu xem xét đề trình Tổng Giám đốc quyết định thành lập, sáp nhập, giải thể các tổ chức trực thuộc Công ty nhằm đáp ứng được yêu cầu sản xuất kinh doanh, phù hợp với quy chế hoạt động của đơn vị.
- + Đánh giá hiệu quả hoạt động của các phòng ban để có phương án kiện toàn sắp xếp cho phù hợp.
- + Theo dõi và thực hiện các chế độ chính sách đối với cán bộ công nhân viên toàn Công ty.
- + Xây dựng đơn giá tiền lương, tổng quỹ lương trình cấp trên phê duyệt.
- + Tổng hợp việc nâng lương, nâng bậc cho cán bộ công nhân viên theo chế độ.
- + Là thường trực của Hội đồng thi đua khen thưởng Công ty, thường xuyên theo dõi và đề nghị các cấp khen thưởng các danh hiệu thi đua.
- + Quản lý toàn bộ hồ sơ pháp lý của Công ty.
- + Quản lý hồ sơ cán bộ công nhân viên.
- + Quản lý hồ sơ nhà đất.
- + Phục vụ công tác theo dõi điều xe ô tô phục vụ sản xuất và công tác, quyết toán xăng dầu hàng tháng vào từng công trình hoặc công việc cụ thể.
- + Lập kế hoạch và tiến hành sửa chữa nhà cửa, xe cộ, trang thiết bị hành chính theo kế hoạch được duyệt.
- + Công tác văn thư đánh máy, phô tô tài liệu, lưu trữ tài liệu, quản lý con dấu.
- + Mua sắm trang thiết bị văn phòng theo kế hoạch hàng năm.
- + Quản lý điện, nước sinh hoạt, điện thoại.
- + Công tác bảo vệ an ninh khu vực, duy trì việc thực hiện nội quy của Công ty.
- + Công tác tạp vụ, vệ sinh, tiếp khách.

f) **Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát**

Là thành viên của mạng Sàn giao dịch bất động sản Việt Nam

4. **Các công ty con, công ty liên kết:** Không có

5. **Định hướng phát triển:**

Ngành đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam đang trên đà phát triển mở rộng, nhu cầu và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản được đánh giá vẫn còn rất lớn. Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng về bất động



sản ít nhất sẽ kéo dài đến năm 2020 khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hoá và đi vào phát triển theo chiều sâu. Bên cạnh đó, nếu theo số liệu ước tính của Bộ Xây dựng thì từ nay đến 2020 phải đảm bảo xây mới khoảng 50 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở tại đô thị mỗi năm, và cũng theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản không ngừng gia tăng, mỗi năm số lượng này tăng từ 20 - 50%. Điều này chứng tỏ trong dài hạn, nhu cầu về xây dựng nhà ở và đầu tư hạ tầng để đáp ứng sự tăng trưởng của nền kinh tế cũng như gia tăng về quy mô dân số, tạo tiền đề cho sự phát triển của các ngành kinh doanh khác vẫn còn rất lớn - đây chính là cơ hội hứa hẹn đem lại sự phát triển cho lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản trong tương lai.

Nắm bắt được xu thế phát triển mạnh ở trong nước cũng như quốc tế, Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây đã định hướng kế hoạch phát triển chính của Công ty trong ngành đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Hiện tại, Công ty đang rất nỗ lực trong việc củng cố lại bộ máy kinh doanh, minh bạch hơn hệ thống tài chính của Công ty nhằm thu hút các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, các dự án đã triển khai và đi vào hoạt động như dự án số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, Tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại Đường Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội đều nhận được sự đánh giá cao của chính quyền địa phương và khách hàng. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tập trung triển khai các dự án cốt lõi, mang lại giá trị rất lớn như dự án Khu dự án nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng – Hưng Yên, dự án khu đô thị Trung Văn mở rộng – Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội...

## **6. Các rủi ro:**

### **6.1 Rủi ro về kinh tế**

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái... Các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây nói riêng.

#### **❖ Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới**

Theo nhận định của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), nền kinh tế thế giới năm 2016 sẽ diễn biến dưới kỳ vọng và không đồng đều. Nền kinh tế toàn cầu đang bị kìm hãm bởi những yếu tố như năng suất thấp, dân số già, những triển vọng chưa rõ ràng từ việc Mỹ nâng lãi suất và sự chững lại của nền kinh tế lớn thứ hai thế giới là Trung Quốc. Những biến động của nền kinh tế thế giới này được cho sẽ ảnh hưởng nhiều tới các thị trường tiền tệ, hàng hóa trong năm 2016.

IMF đã hạ mức dự báo tăng trưởng của Mỹ, nền kinh tế đầu tàu thế giới, từ 2,2% xuống còn 1,6% năm 2016 và nhận định năm 2017 cũng chỉ đạt mức tăng trưởng là 1,8%, cho rằng kinh tế Mỹ đã để mất phần nào động lực có được trong vài năm qua,



khi ngành dầu mỏ giảm sút, đầu tư doanh nghiệp yếu và dự trữ hàng của doanh nghiệp trong tình trạng dư kéo dài.

Thế giới sắp bước sang năm 2017 trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu đang có những dấu hiệu phục hồi khả quan sau khi trải qua giai đoạn khó khăn, trời sập hồi đầu năm 2016. Các nền kinh tế lớn đã dần lấy lại được đà tăng trưởng mà đáng kể nhất là kinh tế Mỹ đạt tốc độ tăng GDP lên tới 3,2% trong quý III/2016 và thị trường tiếp tục có những phản ứng tích cực sau khi ông Donald Trump đắc cử Tổng thống.

Năm 2017 được dự báo sẽ là Mỹ với mức tăng GDP khoảng 2,2% khi chính quyền của Tổng thống đắc cử Donald Trump thực thi các chính sách bảo hộ kinh tế, tăng chi cho cơ sở hạ tầng, giảm thuế và nới lỏng các quy định kiểm soát các doanh nghiệp để tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế.

Dự báo tăng trưởng GDP của EU và Vương quốc Anh năm 2017 sẽ khả quan hơn năm 2016 khi những lo ngại về tác động tiêu cực từ Brexit đã giảm bớt. Đối với các nền kinh tế lớn mới nổi, dự báo GDP của Trung Quốc vẫn ổn định ở mức trên 6,5%, tăng trưởng của Nga và Ấn Độ sẽ suy giảm nhẹ, trong khi sự phục hồi của kinh tế Brazil phụ thuộc nhiều vào tình hình chính trị nội bộ đang có nhiều biến động tại quốc gia Nam Mỹ này.

Đến tháng 3/2017, tăng trưởng GDP toàn cầu đạt 3,3%, bằng mức dự báo đưa ra hồi tháng 11/2016 và cao hơn mức tăng 3% của năm 2016 - mức tăng trưởng thấp nhất kể từ năm 2009. Trong đó, Hoa Kỳ 2,4% và 2,8%; Trung Quốc là 6,5% và 6,3%; Nhật Bản là 1,2% và 0,8%. (Theo Báo cáo triển vọng kinh tế của OECD ngày 07/3)

Bên cạnh đó, Cục Dự trữ Liên bang Hoa Kỳ - FED quyết định tăng lãi suất cơ bản thêm 0,25 điểm phần trăm lên 0,75 - 1%, ngày 15/03/2017, lần tăng thứ 2 trong 3 tháng qua do: Tăng trưởng kinh tế ổn định; thị trường việc làm phát triển mạnh và tỷ lệ lạm phát đang tiệm cận mục tiêu 2%. Quyết định trên thể hiện nỗ lực lớn của FED nhằm đưa chính sách tiền tệ của Hoa Kỳ trở lại mức cân bằng hơn sau gần một thập kỷ nới lỏng nhằm hỗ trợ nền kinh tế phục hồi sau khủng hoảng tài chính năm 2007 - 2008.

Theo nhận định của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong ngắn hạn sẽ tăng lên do triển vọng tăng trưởng tại các nền kinh tế phát triển như Hoa Kỳ, Nhật Bản và châu Âu được cải thiện đáng kể, trong khi các nền kinh tế mới nổi vẫn là động lực chính giúp thúc đẩy và củng cố triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, đà tăng trưởng này có thể bị đe dọa bởi chính sách hướng nội tại một số quốc gia và điều kiện tài chính toàn cầu ngày càng thắt chặt. Do đó, IMF kêu gọi các nước thành viên thuộc Nhóm 20 nền kinh tế phát triển và mới nổi hàng đầu thế giới (G20) duy trì khung thương mại đa phương cởi mở, hoàn tất các cải cách tài chính và củng cố cấu trúc tài chính quốc tế.

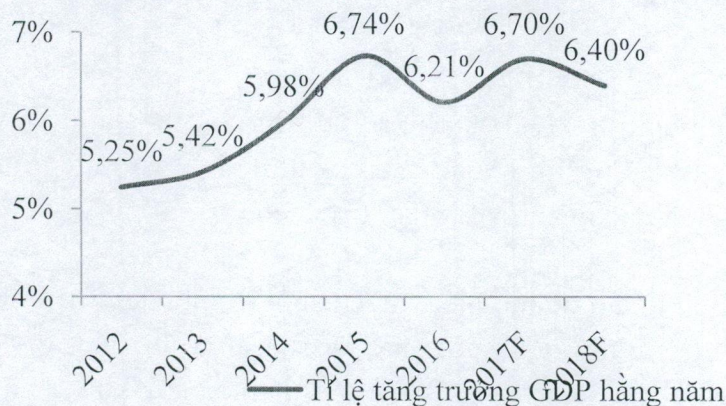


### ❖ Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Gia nhập WTO đồng nghĩa với việc hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam sẽ không bị bó hẹp trong các hiệp định song phương và khu vực mà sẽ có thị trường toàn cầu. Về nhập khẩu, với tư cách là thành viên của WTO, Việt Nam sẽ có cơ hội nhập khẩu hàng hóa có chất lượng và giá cả cạnh tranh, do đó người Việt Nam sẽ có lợi trong việc tiêu dùng. Việc nhập khẩu hàng hóa diễn ra dễ dàng sẽ làm cho hoạt động sản xuất kinh doanh thuận lợi đối với các doanh nghiệp phải nhập khẩu công nghệ và nguyên liệu đầu vào cũng như các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, thương mại.

**Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam qua các năm**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Về triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2017, Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (WB) dự báo triển vọng tăng trưởng của Việt Nam được đánh giá là tích cực trong trung hạn, mức tăng trưởng GDP dự kiến sẽ cải thiện lên mức 6,7% trong 2017 và 2018 nhờ sản xuất nông nghiệp được phục hồi và triển vọng kinh tế toàn cầu tiếp tục cải thiện.

Theo phân tích của WB, mô hình tăng trưởng kinh tế hiện nay đang phải đối mặt những hạn chế cơ cấu ngày càng lớn. Tăng trưởng kinh tế đã trở nên quá phụ thuộc vào tích lũy các yếu tố sản xuất (vốn, tài nguyên và lượng lao động kỹ năng thấp),



cũng như các biện pháp kích thích kinh tế vĩ mô (các chính sách nới lỏng tài khóa và tín dụng) trong khi đóng góp của tăng trưởng năng suất (tổng năng suất các yếu tố - TFP) đang giảm xuống.

Nhận thức được tầm quan trọng, Quốc hội đã thông qua quyết định tái cơ cấu nền kinh tế giai đoạn 2016-2020, bao gồm tiếp tục cải cách nhằm nâng cao ổn định cho hệ thống ngân hàng và xây dựng các thị trường vốn sâu hơn, cải thiện hiệu suất của khu vực DNNN, tăng cường đầu tư công và tạo thuận lợi cho một khu vực tư nhân năng động hơn và năng suất hơn.

Bên cạnh đó, kinh tế toàn cầu tiếp tục suy trầm và viễn cảnh về hiệp định TPP đang nhạt dần có thể ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng của Việt Nam thông qua các kênh thương mại và đầu tư. Trong khi đó, tình hình thị trường tài chính toàn cầu chưa khởi sắc và viễn cảnh tăng lãi suất do dự báo về thắt chặt chính sách tiền tệ tại Mỹ cũng làm dấy lên một số quan ngại, khi Việt Nam đang có dự kiến tiếp cận thị trường quốc tế để đáp ứng một số nhu cầu huy động vốn cho ngân sách.

Theo nhận định đến tháng 3/2017, nền kinh tế Việt Nam có thể tiếp tục duy trì khả năng tăng trưởng 6 - 6,5% trong năm 2017. Tuy nhiên, kinh tế thế giới thay đổi có thể tác động bất lợi cho kinh tế Việt Nam trong năm 2017 và những năm tiếp theo: (i) Độ co giãn của cầu nhập khẩu theo thu nhập đã giảm mạnh tại hầu hết các nền kinh tế APEC và trên toàn cầu, đặc biệt tại các nước phát triển; (ii) Xu hướng bảo hộ thương mại phi thuế quan tăng mạnh, đặt ra thách thức lớn cho các nước xuất khẩu, trong đó có Việt Nam.

#### ❖ Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Với mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức mức 14%.

Trong năm 2015, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay, giảm từ 0,2%–0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh mà vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7% – 9%/năm và kỳ hạn trung hạn là từ 9,3% -11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương



trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5% – 6,6%/năm. Bên cạnh đó, mặt bằng lãi suất liên ngân hàng tương đối ổn định trong năm vừa qua. Lãi suất kỳ hạn ngắn (từ dưới 1 tháng) có xu hướng giảm nhẹ, trong khi lãi suất kỳ hạn dài hơn (từ trên 3 tháng) có xu hướng tăng nhẹ. Nếu như thanh khoản trong năm 2014 là rất dồi dào thì thanh khoản hệ thống năm nay có chiều hướng giảm nhẹ, thể hiện qua hiện tượng lãi suất liên ngân hàng trong ngắn hạn đôi lúc biến động mạnh. Đây là hệ quả tất yếu của áp lực tỷ giá xuất hiện với cường độ mạnh.

Năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ hạn từ ngắn đến trung và dài hạn, trong đó có hai đợt điều chỉnh tương đối rõ vào quý I và cuối quý IV. Đến cuối năm 2016, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng phổ biến trong khoảng 4,3% - 5,5%/năm, từ 6 tháng đến dưới 12 tháng trong khoảng 5,3% - 7%/năm, từ 12 tháng trở lên trong khoảng 6,5% - 8%/năm.

Cùng với đợt điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất vào cuối quý IV, mặt bằng lãi suất huy động còn chịu thêm áp lực từ việc tỷ giá nóng lên sau bầu cử Mỹ và quyết định tăng lãi suất trong tháng 12 của FED và yếu tố mùa vụ với việc tăng trưởng tín dụng gia tốc về cuối năm cũng như nhu cầu đảm bảo thanh khoản của các ngân hàng xung quanh thời điểm cuối năm dương lịch và Tết Nguyên đán.

Năm 2017, tình hình lạm phát được dự đoán nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ và kỳ vọng về nguồn cung ngoại tệ ở mức ổn định. Do vậy, mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tương đối ổn định và chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2016, mức tăng nếu có sẽ không quá 50 điểm cơ bản (0,5%) và trần lãi suất 5,5%/năm đối với các kỳ hạn ngắn dưới 06 tháng nhiều khả năng sẽ được đảm bảo.

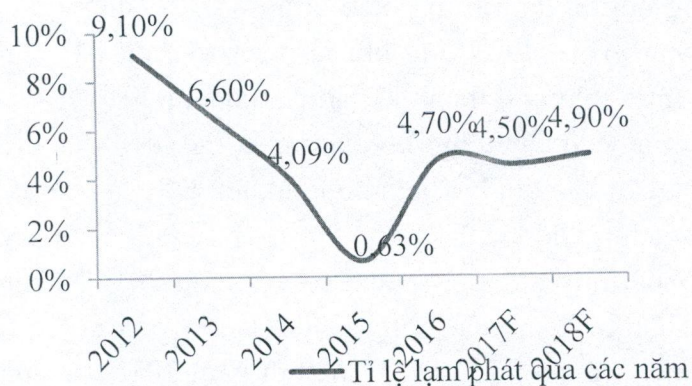
Tính đến thời điểm 31/03/2017, nợ phải trả của Công ty là 223,7 tỷ đồng, trong đó nợ vay là 90,2 tỷ đồng (Báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2017 do công ty lập của Công ty).

#### ❖ Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.



**Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Trong quá trình phát triển kinh tế 2000 - 2007, chính phủ Việt Nam muốn thúc đẩy nền kinh tế. Do đó, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ để đối đầu với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Từ năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,8%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Lạm phát năm 2013 được kiểm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua đạt mục tiêu đề ra là khoảng 8% so với năm 2012. Bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 5,0%. Tuy nhiên, sang năm 2015, lạm phát ghi nhận thấp nhất trong 15 năm qua, nguyên nhân chính là do chi phí đẩy giảm. Cụ thể, nguồn cung về lương thực, thực phẩm trong nước dồi dào, cùng với sự cạnh tranh với các nước đã khiến chỉ số giá nhóm lương thực năm 2015 giảm 1,24% so với cuối năm trước. Giá nhiên liệu trên thị trường thế giới gần đây giảm mạnh, đặc biệt là giá dầu cũng khiến nhóm hàng "nhà ở và vật liệu xây dựng" và "giao thông" năm 2015 lần lượt giảm 1,62% và 11,92%, so với năm trước, trong đó riêng giá xăng dầu giảm gần 25% góp phần giảm CPI chung 0,9%. Ngoài ra việc CPI giảm còn do nguyên nhân chủ quan từ việc cắt giảm chi tiêu của người dân.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát cả năm 2016 là 4,74% đạt mục tiêu dưới 5% theo Nghị Quyết quốc hội đề ra. Thách thức điều hành tiền tệ cơ



bản ổn định. Lạm phát trong các năm tới dự đoán sẽ tăng ở mức vừa phải trong năm tới do giá hàng hóa và nhiên liệu dần hồi phục.

Lạm phát tháng 02/2017 tăng 0,69% so với đầu năm nhưng tăng tới 5,02% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do giá nhóm giao thông tăng 9,97% so với cùng kỳ do giá xăng dầu tháng 1/2017 tăng mạnh so với năm trước (tăng khoảng 13% so cùng kỳ); và cũng do chịu tác động một phần của việc tăng giá dịch vụ y tế, giáo dục theo lộ trình tại một số tỉnh, thành (giá dịch vụ y tế và giáo dục tăng lần lượt 57,21% và 10,07% so với cùng kỳ 2016).

Tuy nhiên, lạm phát cơ bản vẫn duy trì ở mức ổn định (tháng 2/2017 tăng 1,51% so với cùng kỳ). Dự đoán năm 2017 lạm phát sẽ tăng ở mức vừa phải (vào khoảng 4-4,5%) do giá hàng hóa và nhiên liệu dần hồi phục, nhưng vẫn hoàn toàn nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ.

#### ❖ *Rủi ro Tỷ giá*

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Năm 2016 là năm đầy biến động với đồng đô la Mỹ do tác động trực tiếp của việc Vương quốc Anh rời khỏi Liên minh Châu Âu EU (Brexit), việc ông Donald Trump trở thành Tổng thống Mỹ và FED tăng lãi suất trong tháng 12, đi kèm lộ trình tăng lãi suất tới 4 lần trong năm 2017, dẫn tới giá USD tăng trên thị trường thế giới.

Xét về yếu tố vĩ mô, Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục là điểm sáng thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, năm 2017 được dự đoán là năm sôi động cho các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện thoái vốn, cổ phần hóa,... là cơ sở đem lại nguồn thu ngoại tệ lớn cho Việt Nam. Do đó VCBS dự đoán, tỷ giá USD/VND sẽ tăng 2 - 4% trong năm 2017.

Đến tháng 3/2017, FED đã tăng lãi suất cơ bản đồng USD lần thứ hai trong vòng ba tháng qua sẽ có tác động mạnh đến nền kinh tế Việt Nam:

- Khi đồng USD tăng giá khiến tỷ giá trong nước bị điều chỉnh, có thể tạo ra làn sóng đầu cơ và gây áp lực lên tỷ giá chính thức; đồng thời giá hàng hóa xuất khẩu của Việt Nam sang Hoa Kỳ và các thị trường khác, trong đó có châu Âu, sẽ tăng lên.
- Dòng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam có sự thay đổi theo hướng có lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào Việt Nam và bất lợi khi rút vốn khỏi thị trường Việt Nam nếu đồng USD tăng giá.

## 6.2 Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.



Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

### 6.3 Rủi ro đặc thù

Hoạt động của Công ty liên quan đến lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản, Công ty phải chịu một số rủi ro đặc thù của ngành như sau:

- **Rủi ro về thị trường:** Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài nên chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn vay dài. Như vậy, Công ty trong vai trò là chủ đầu tư có thể phải đối mặt với rủi ro lãi suất và rủi ro thanh khoản. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến của Công ty. Chính vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty luôn sát tình hình hoạt động của Công ty, đảm bảo các dự án hoàn thành theo đúng tiến độ để kịp thời đưa nguồn cung các dự án đến với khách hàng tạo dòng tiền ổn định cho Công ty.
- **Rủi ro về thanh toán:** Trong ngành xây dựng, việc thu hồi vốn là một vấn đề phức tạp, đặc biệt là trong tình hình kinh tế nhiều khó khăn như hiện nay. Có nhiều nguyên nhân cho vấn đề chậm thanh toán như chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn hoặc khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm xây dựng dân dụng không bán được, hay một số chủ đầu tư cố tình kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của nhà thầu. Ngoài ra, giá cả nguyên vật liệu thay đổi hay nguồn nhân công không ổn định, dẫn đến chủ đầu tư phải nhiều lần điều chỉnh giá công trình và phải kéo dài thời gian hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan. Điều đó ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện các dự án và kết quả kinh doanh của Công ty.
- **Rủi ro đền bù, giải phóng mặt bằng:** Cũng như các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải đối mặt với vấn đề nan giải là việc giải phóng mặt bằng (cả về chi phí và thời gian). Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất lại rất hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là



đất đang được sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

- **Rủi ro về nguyên vật liệu:** Công ty hiện cũng đối mặt với rủi ro về sự biến động giá cả thị trường và nguồn cung cấp nguyên vật liệu không ổn định. Tình hình biến động giá cả và nguồn cung cấp các nguyên liệu đầu vào quan trọng của Công ty như xăng dầu, sắt thép, cát, đá, sỏi, xi măng, ... đều ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty luôn có kế hoạch dài hạn và ký kết các hợp đồng với các nhà cung cấp nguyên vật liệu để giảm thiểu khả năng biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào.

- **Rủi ro cạnh tranh:** Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Đồng thời việc tham gia vào thị trường bất động sản của các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực dẫn đến sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng gay gắt.

#### 6.4 Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc toàn bộ) công trình.

### II. Tình hình hoạt động trong năm:

#### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2016, Công ty đạt 291,2 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 689,6% so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế đạt 12,8 tỷ đồng, tăng trưởng 93,6% so với năm 2015. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty đạt lần lượt 7,1% và 7,2% trong năm 2015 và 2016. Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng gấp đôi so với cùng kỳ là do trong năm 2016, Công ty bắt đầu triển khai bán hàng tại Dự án số 89 Phùng Hưng, Hà Nội và đạt được mức tăng trưởng doanh thu ấn tượng trong năm.

Trong năm 2015, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng (đến 31/12/2015 Công ty mới góp đủ 127 tỷ đồng), đến hết quý I/2016 các cổ đông đã thực hiện góp đủ 200 tỷ đồng. Nguồn vốn mới tăng đang được sử dụng để đầu tư



vào các dự án cơ sở hạ tầng dự kiến sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh trong những năm tới.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

❖ Tóm tắt lý lịch cá nhân trong ban điều hành:

### 2.1 Tổng Giám đốc Công ty

**Ông Đào Văn Chiến** Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ phần Thương Mại Hà Tây  
Giới tính: Nam  
Ngày tháng năm sinh: 01/07/1971  
Số CMTND: 013555555 cấp ngày 01/07/2012 do Công an Hà Nội cấp  
Quốc tịch: Việt Nam  
Dân tộc: Kinh  
Quê quán: Quảng Trị  
Địa chỉ thường trú: Tổ 22, phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Số ĐT liên lạc: 04.23470288  
Trình độ văn hoá: Đại học  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
**Quá trình công tác:**

| Thời gian         | Quá trình công tác  |
|-------------------|---|
| 06/1995 - 04/2005 | Giám đốc - Xi nghiệp 3 và Xi nghiệp điện nước – Công ty Xây dựng số 1             |
| 05/2005 - 05/2008 | Giám đốc - Công ty Xây lắp vật liệu xây dựng An Dương – Tổng Công ty XD Sông Hồng |
| 06/2008 - 07/2014 | Chủ tịch HĐQT, Giám đốc - Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10                            |
| 08/2014 – nay     | Chủ tịch HĐQT CTCP Bạch Đằng 10   |
| 08/2014 – đến nay | Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây                  |
| 03/2015 – nay     | Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng                                      |

Chức vụ hiện nay:

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây



|   |  |
|---|--|
| Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: | - Chủ tịch HĐQT CTCP Bạch Đằng 10<br>- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng  |
| Số cổ phần bản thân đang nắm giữ:<br>Trong đó:  | 3.448.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 17,24% vốn điều lệ)   |
| - Cổ phần sở hữu cá nhân:                       | 3.448.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 17,24% vốn điều lệ)   |
| - Cổ phần đại diện sở hữu:                      | 0 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ)   |
| Số cổ phần của các công ty khác đang sở hữu:    | - Sở hữu cổ phần tại CTCP Bạch Đằng 10:<br>2.641.980 cổ phần (chiếm tỷ lệ 75,5% vốn điều lệ)<br>- CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng:<br>270.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 90% vốn điều lệ) |
| Hành vi vi phạm pháp luật:                      | Không  |
| Các khoản nợ đối với Công ty:                   | Không  |
| Thù lao và các khoản lợi ích khác:              | Thù lao HĐQT   |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty:              | Không  |

## 2.2 Phó Giám đốc

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Ông Nguyễn Đức Đình</b> | Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần thương mại Hà Tây                                 |
| Giới tính:                 | Nam  |
| Ngày tháng năm sinh:       | 20/5/1955  |
| Số CCCD:                   | 001055004307 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 02/03/2016 |
| Quốc tịch:                 | Việt Nam   |
| Dân tộc:                   | Kinh   |
| Quê quán:                  | Dũng Tín, Thường Tín, Hà Nội   |
| Địa chỉ thường trú:        | Số nhà 10, ngõ 9, tổ dân phố 10, Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội                       |
| Số ĐT liên lạc:            | 0912 501 901   |
| Trình độ văn hoá:          | Đại học  |
| Trình độ chuyên môn:       | Cử nhân kinh tế  |



**Quá trình công tác:**

| Thời gian         | Quá trình công tác  |
|-------------------|---|
| 08/1973 - 06/1982 | Quân nhân – Bộ Tư lệnh thông tin liên lạc                             |
| 07/1982 - 05/1993 | Cửa hàng trưởng - Công ty CN phẩm huyện Thạch Thất                    |
| 06/1993 - 10/2003 | Trưởng phòng KD - Công ty VL Điện máy chất đốt tỉnh Hà Tây            |
| 11/2003 - đến nay | Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây |

Chức vụ hiện nay:

Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Không có

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ:

1.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,005% vốn điều lệ)

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân:

1.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,005% vốn điều lệ)

- Cổ phần đại diện sở hữu:

0 cổ phần

Số cổ phần của các công ty khác đang sở hữu:

Không

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Thù lao HĐQT

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

**2.3 Kế toán trưởng**

**Ông Nguyễn Ngọc Hải**

Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

19/11/1978

Số CMTND:

025078000216 Do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 27/7/2016

Quốc tịch:

Việt Nam



Dân tộc: Kinh  
Quê quán: Phú Thọ  
Địa chỉ thường trú: phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội  
Số ĐT liên lạc: 04.23470288  
Trình độ văn hoá: Đại học  
Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kinh tế**

**Quá trình công tác:**

| Thời gian         | Quá trình công tác   |
|-------------------|--|
| 05/2005 - 07/2007 | Nhân viên Kế toán - Công ty CP Đầu tư & xây dựng HUD 3     |
| 08/2007 - 05/2012 | Nhân viên Kế toán - Công ty CP Đầu tư & phát triển Hợp Phú |
| 06/2012 - 08/2013 | Kế toán trưởng - Công ty CP Thương mại Phan Hoa            |
| 09/2013 - 12/2014 | Nhân viên kế toán - Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10           |
| 01/2014 - nay     | Quyền Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây   |

Chức vụ hiện nay: Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

Số cổ phần bản thân đang nắm giữ: 10.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,05% vốn điều lệ)

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,05% vốn điều lệ)

- Cổ phần đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần của các công ty khác đang sở hữu: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

❖ Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm: Không có



❖ Số lượng cán bộ nhân viên : Tổng số lao động trong Công ty đến ngày 31/12/2016 là 54 người. Trong đó:

- + Cán bộ quản lý: 30 người
- + Chuyên viên: 02 người
- + Cộng tác viên: 02 người
- + Lao động trực tiếp: 20 người

❖ Chính sách đối với người lao động:

- **Chế độ làm việc**

Thời gian làm việc: 8h/ngày, 6 ngày/tuần. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên công ty được nghỉ lễ, Tết theo đúng qui định của nhà nước. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.

Nghỉ ốm, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động

Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc, cụ thể, Công ty trang bị đầy đủ trang thiết bị để nhân viên làm việc. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt.

- **Chính sách tuyển dụng**

Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực trong quá trình phát triển, Công ty đặc biệt chú trọng tới việc tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Công ty luôn có các chính sách thu hút nhân tài và tạo điều kiện, hỗ trợ về mặt thời gian cho những lao động có nhu cầu học tập nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, tay nghề phục vụ cho công việc.

- **Chính sách đào tạo**

Mục tiêu và tiêu chí tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty hướng đến kỹ năng chuyên môn hóa cao trong tất cả các bộ phận công tác, Công ty luôn khuyến khích người lao động nâng cao năng lực nghiệp vụ, chuyên môn để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ tốt nhất.

Nội dung và hình thức đào tạo: Hỗ trợ kinh phí đào tạo cho CBCNV trong việc học tập nâng cao nghiệp vụ, kỹ thuật. Hướng tới tổ chức các lớp học nâng cao tay nghề, kỹ năng chuyên môn. Tạo ra phong trào học tập đi đôi với sáng tạo trong lao động sản xuất, phục vụ tốt cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.



## - Chính sách lương thưởng và phúc lợi

Công ty thực hiện chi trả lương cho người lao động theo quy định của Nhà nước và chính sách tiền lương của Công ty. Tiền lương và tiền thưởng trả cho người lao động trong Công ty căn cứ vào hiệu quả kinh doanh, chức danh công việc và chế độ tiền lương do Nhà nước và Công ty quy định nhằm khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Thu nhập bình quân của Công ty giai đoạn 2014 - 2016:

- + Năm 2014: 7.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2015: 9.000.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2016: 9.500.000 đồng/người/tháng

## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các dự án đang thực hiện:

### ❖ Khu dự án nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng
- Tổng mức đầu tư: 348.034.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi tám tỷ không trăm ba mươi tư triệu đồng*)
- Nguồn vốn đầu tư cơ cấu vốn: Nguồn vốn tự có, vốn huy động và vốn vay
- Vị trí: phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.
- Thời gian thực hiện dự án:
  - Thời gian khởi công: T6/2015
  - Thời gian hoàn thành: 31/12/2016
- Quy mô dự án:
  - Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch : 39.325m<sup>2</sup>
  - Diện tích đất đất thương mại dịch vụ : 24.914m<sup>2</sup> (Diện tích khu biệt thự là: 2.930m<sup>2</sup>, diện tích khu liền kề: 10.290 m<sup>2</sup>; diện tích các khu vực phụ trợ khác là: 14.411m<sup>2</sup>)

*Trong đó:*

- Dịch vụ thương mại : 2.200 m<sup>2</sup>
- Lô liền kề : 144 lô
- Lô biệt thự : 17 lô
- Quyền lợi và trách nhiệm của Phúc Hưng và HTT:



- Tỷ lệ vốn góp: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Phúc Hưng góp quyền sử dụng đất dự án với tổng diện tích là 39.325 m<sup>2</sup>, bên Công ty CP Thương mại Hà Tây góp vốn bằng tiền, số tiền là: 53.787.200.000 đồng.

- Lợi nhuận: Công ty cổ phần Đầu tư XD Phúc Hưng được chia 20% lãi (lỗ) của Dự án, Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây được chia 80% lãi (lỗ) của Dự án.

• Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 27/2014-HĐHT ngày 27 tháng 12 năm 2014 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng.

- Công văn số 675/UBND-KTTH ngày 10 tháng 05 năm 2011 về việc chấp thuận chủ trương để Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng làm chủ đầu tư dự án được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận và công văn số 741a/UBND –KT1 ngày 23 tháng 05 năm 2011 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc công nhận là chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Quyết định giao đất số 2177/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất, cho thuê đất tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên để Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Phúc Hưng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở thương mại và dịch vụ;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000442 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 05 tháng 08 năm 2011

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 số 27/2014-HĐHT ngày 27 tháng 12 năm 2014. 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 Đầu tư xây dựng Phúc Hưng có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất với nhà nước, hoàn thiện đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Dự án, đủ điều kiện để Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án “Khu nhà ở Thương mại và dịch vụ”.

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 theo hồ sơ thiết kế thẩm định. Sau khi dự án hoàn thành các hạng mục Hạ tầng. Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây chịu trách nhiệm triển khai công tác bán hàng, hai bên cùng quyết toán doanh thu chi phí xác định lợi nhuận từ việc đầu tư dự án để phân chia lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp đầu tư dự án được tạm tính như sau:

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng được hưởng 20% lợi nhuận.



- Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây được hưởng 80% lợi nhuận.
  - Tình hình triển khai dự án:
    - Tính đến thời điểm 31/3/2017, Công ty hoàn thành xong cơ sở hạ tầng khu TT1, phân lô, xây dựng hạ tầng, đường đi xung quanh tại Khu TT1 và thực hiện triển khai bán hàng ngay trong quý II/2017.
    - Trong Quý I/2017, Công ty bắt đầu thực hiện xây dựng dãy nhà liền kề TT2 và xây thô khu biệt thự theo thiết kế được phê duyệt. Dự kiến đến cuối Quý II/2017, sau khi hoàn thành phần móng, Công ty có thể triển khai công tác bán hàng tại Khu TT2.
  - ❖ **Dự án khu đô thị Trung Văn mở rộng – Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**
    - Chủ đầu tư: 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.
    - Tổng mức đầu tư: 2.174.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn một trăm bảy mươi tư tỷ năm trăm triệu đồng*) (trong đó Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây góp 126 tỷ đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Hưng góp 300 tỷ đồng).
    - Nguồn vốn đầu tư cơ cấu vốn: Nguồn vốn tự có, vốn huy động và vốn vay.
    - Vị trí: Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.  
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.
    - Đối tác hợp tác đầu tư: 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.
    - Thời gian thực hiện dự án:
      - Thời gian khởi công: Quý IV/2017
      - Thời gian hoàn thành dự kiến: 2020
    - Quy mô dự án:
      - Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch : 23.463,8m<sup>2</sup>
      - Tổng diện tích sàn xây dựng là : 209.342,3m<sup>2</sup>
- Trong đó:*
- Khối nhà ở : 28 tầng
  - Số căn hộ : 343 căn hộ
- Tỷ lệ góp vốn:**



| STT | Công ty                                | Vốn góp (Tỷ đồng) |
|-----|--|-------------------|
| 1   | Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hà Nội | 1.748,5           |
| 2   | Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây      | 126               |
| 3   | CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng         | 300               |
|     | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>2.174,5</b>    |

**Tỷ lệ phân chia lợi nhuận:**

Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây: Toàn bộ công trình A4 (diện tích: 2.532m<sup>2</sup>)

Lợi ích của dự án được phân chia theo sản phẩm dự án của mỗi bên liên quan đến các giai đoạn theo thỏa thuận. Theo đó, bên Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng sẽ được phân chia công trình A4, với diện tích khối đế là 1.578,6 m<sup>2</sup>, tỷ lệ phân bổ trong dự án là: 12,87%.

Dự án được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa Công ty CP Thương mại Hà Tây, Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng. Theo Hợp đồng: Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP 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 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là: 32.090,4 m<sup>2</sup>).

Lợi ích từ dự án được phân chia theo sản phẩm dự án của mỗi bên liên quan đến các giai đoạn theo thỏa thuận. Theo đó bên Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng sẽ được phân chia công trình A4, với diện tích khối đế là 1.578,6 m<sup>2</sup>, tỷ lệ phân bổ trong dự án là 12,78%.

Hiện tại đã lập dự án và giải phóng xong mặt bằng dự án và đang trong quá trình cấp giấy phép đầu tư. Dự kiến khởi công xây dựng trong năm 2018.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

**4. Tình hình tài chính:**

a) Tình hình tài chính

❖ Các chỉ tiêu chính

*Đơn vị tính: đồng*

| Chỉ tiêu             | 2015            | 2016            | % tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015 |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 503.252.066.564 | 469.939.197.172 | -6,6                                  |
| Vốn chủ sở hữu       | 135.578.760.511 | 221.074.450.069 | 63,1                                  |



|  |                |                 |       |
|--|----------------|-----------------|-------|
| Doanh thu thuần  | 36.888.927.623 | 291.243.760.693 | 689,5 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                      | 9.903.369.068  | 17.006.484.413  | 71,7  |
| Lợi nhuận khác   | (882.451.222)  | (912.688.415)   | -     |
| Lợi nhuận trước thuế                                   | 9.020.917.846  | 16.093.795.998  | 78,4  |
| Lợi nhuận sau thuế                                     | 6.649.042.564  | 12.874.689.558  | 93,6  |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân | 7,1%           | 7,2%            | 1,69  |

❖ Các khoản phải thu:

| ST T | Chỉ tiêu                | Năm 2015              | Năm 2016               | % tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015 |
|------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1    | Phải thu khách hàng     | 3.646.474.911         | 29.546.425.296         | 710,3                                 |
| 2    | Trả trước cho người bán | 41.690.133.992        | 93.278.896.835         | 123,7                                 |
| 3    | Các khoản phải thu khác | 4.054.478.216         | 4.839.738.043          | 236,9                                 |
|      | <b>Tổng cộng</b>        | <b>49.391.087.119</b> | <b>127.665.060.174</b> | <b>176,3</b>                          |

❖ Các khoản phải trả:

| STT | Chỉ tiêu                            | Năm 2015              | Năm 2016              |
|-----|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1   | Phải trả người bán                  | 4.818.639.335         | 29.371.120.197        |
| 2   | Người mua trả tiền trước            | 226.085.010           | 1.841.350.947         |
| 3   | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 13.412.699.862        | 16.569.388.965        |
| 4   | Phải trả người lao động             | 5.876.959             | 642.722.983           |
| 5   | Chi phí phải trả                    | 54.228.126.819        | 16.916.056.527        |
| 6   | Phải trả nội bộ ngắn hạn            | -                     | -                     |
| 7   | Phải trả ngắn hạn khác(*)           | 1.756.944.884         | 472.572.589           |
| 8   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 485.000               | 485.000               |
|     | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>80.665.307.869</b> | <b>69.149.483.545</b> |

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu                               | ĐVT | 2015 | 2016 |
|--|-----|------|------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b> |     |      |      |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn:               | lần | 0,82 | 1,94 |



|  |      |       |       |
|--|------|-------|-------|
| TSNH/Nợ ngắn hạn   |      |       |       |
| - Hệ số thanh toán nhanh:<br>(TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn | lần  | 0,70  | 1,89  |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b>                              |      |       |       |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản  | lần  | 0,73  | 0,53  |
| - Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                      | lần  | 2,71  | 1,13  |
| - Hệ số Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản                           | lần  | 0,27  | 0,47  |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>                       |      |       |       |
| - Vòng quay hàng tồn kho                                       | Vòng | 0,65  | 39,77 |
| - Số ngày vòng quay hàng tồn kho                               | Ngày | 553   | 9     |
| - Vòng quay các khoản phải thu                                 | Vòng | 1,85  | 17,55 |
| - Số ngày các khoản phải thu                                   | Ngày | 195   | 21    |
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân                       | Lần  | 0,08  | 0,60  |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>                        |      |       |       |
| - Hệ số LNST/Doanh thu thuần                                   | %    | 18,02 | 4,42  |
| - Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)                    | %    | 7,11  | 7,22  |
| - Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân (ROA)                      | %    | 1,50  | 2,65  |
| - Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần                             | %    | 26,85 | 5,84  |

**Nhóm chỉ số khả năng thanh toán:** Đây là nhóm chỉ số phản ánh khả năng doanh nghiệp đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn. Hai chỉ số hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của doanh nghiệp đều có những chuyển biến hết sức tích cực từ 2015 đến 2016. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,82 đến 1,94 (136,6%) trong khi đó hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 0,70 đến 1,89 (170%). Bộ chỉ số này tăng lên cho thấy mức thanh khoản của doanh nghiệp CTCP Thương mại Hà Tây đang tốt lên trong giai đoạn từ 2015 đến 2016.

**Về nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn,** hệ số nợ trên tổng tài sản giảm 27,39% từ 0,73 xuống 0,53. Tương ứng, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng giảm 58,3%. Hai chỉ số này giảm xuống cho thấy trong năm 2016, CTCP Thương mại Hà Tây ít phụ thuộc vào chủ nợ hơn năm 2015. Hệ số nợ của công ty giảm xuống chủ yếu là do công ty đã giảm được khoản mục doanh thu chưa thực hiện mà cụ thể là ở dự án 89 Phùng Hưng.

**Về năng lực hoạt động của tài sản ngắn hạn,** cả hai chỉ số về vòng quay khoản phải thu và vòng quay hàng tồn đều có những chuyển biến hết sức tích cực. Trong khi vòng quay hàng tồn kho của công ty tăng mạnh (6.018 lần) thì vòng quay khoản phải thu cũng tăng mạnh (8,5) lần. Nguyên nhân chính của những chuyển biến này là kết quả hoạt



động kinh doanh mà cụ thể là doanh thu thuần cũng như giá vốn hàng bán của công ty đã tăng mạnh trong giai đoạn từ 2015 đến 2016. Cụ thể, trong khi doanh thu thuần tăng 7,9 lần thì giá vốn hàng bán cũng tăng 11 lần. Trong khi đó cả hai khoản mục là hàng tồn kho bình quân và khoản phải thu bình quân không có quá nhiều biến động. Điều này cho thấy CTCP Thương mại Hà Tây đang quản trị khoản phải thu và hàng tồn kho tốt hơn. Về năng lực hoạt động của tổng tài sản, chỉ số này cũng tăng mạnh từ 0,08 lên 0,6. Như đã phân tích ở trên doanh thu thuần của công ty tăng mạnh trong khi đó tổng tài sản của công ty lại giảm nhẹ 6,6%.

**Về nhóm chỉ tiêu khả năng sinh lời**, trong khi hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình (ROE) quân gần như không có biến động thì hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân lại tăng mạnh 77% từ 1,5% lên 2,65%. Hệ số ROE phản ánh một đồng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tạo ra bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế, trong khi đó hệ số ROA trả lời cho câu hỏi một đồng tổng tài sản tạo ra bao nhiêu đồng doanh thu. Từ 2015 đến 2016, trong khi tổng tài sản của công ty giảm nhẹ 6,6% thì vốn chủ sở hữu của công ty lại tăng mạnh 63 %. Trong quãng thời gian đó, lợi nhuận sau thuế của công ty cũng tăng 93,63%. Điều này lý giải tại sao ROE của công ty không có nhiều biến đổi trong khi ROA tăng mạnh. Mặc dù ROA và ROE tăng mạnh, nhưng hai chỉ số khác phản ánh khả năng sinh lời là Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần và hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần lại giảm mạnh. Điều này cho thấy một đồng doanh thu thuần tạo ra ít lợi nhuận sau thuế và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh hơn. Nguyên nhân chủ yếu là do sự sụt giảm về lợi nhuận gộp ở hai mảng trọng yếu là bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ cũng như chuyển nhượng bất động sản. Cụ thể biên lợi nhuận gộp mảng bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ giảm từ 31,9% xuống 9,7% trong khi đó biên lợi nhuận gộp mảng chuyển nhượng và bất động sản giảm từ 41,02% xuống 11,01%.

Như vậy nhìn chung có thể nhận xét về tình hình tài chính của CTCP Thương mại Hà Tây như sau:

- Khả năng thanh toán được cải thiện
- Năng lực hoạt động của tài sản ngắn hạn được cải thiện cho thấy công ty đang quản trị tốt hàng tồn kho và khoản phải thu.
- Cơ cấu tài chính được cải thiện theo hướng an toàn hơn, ít phụ thuộc vào chủ nợ.
- Khả năng sinh lời trên vốn chủ sở hữu cũng như tổng tài sản nhìn chung có những chuyển biến tích cực nhưng khả năng sinh lời trên một đồng doanh thu thuần của doanh nghiệp lại giảm mạnh.

##### **5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

a) Cổ phần (tính đến thời điểm 31/12/2016)

- ❖ Tổng số cổ phần đang lưu hành: 20.000.000 cổ phần



- ❖ Loại cổ: cổ phiếu phổ thông
- ❖ Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 20.000.000 cổ phần
- ❖ Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần
- ❖ Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài: Không có

b) Cơ cấu cổ đông:

| Cổ đông                       | Số lượng cổ<br>đông | Số lượng cổ<br>phần | Tỷ lệ (%)  |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| <b>I. Cổ đông trong nước</b>  | <b>308</b>          | <b>20.000.000</b>   | <b>100</b> |
| * Cá nhân                     | 308                 | 20.000.000          | 100        |
| * Tổ chức                     | 0                   | 0                   | 0          |
| <b>II. Cổ đông nước ngoài</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>   |
| * Cá nhân                     | 0                   | 0                   | 0          |
| * Tổ chức                     | 0                   | 0                   | 0          |
| <b>III. Cổ phiếu quỹ</b>      | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>   |
| <b>Tổng</b>                   | <b>308</b>          | <b>20.000.000</b>   | <b>100</b> |

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Năm 2016, vốn đầu tư chủ sở hữu là 200 tỷ, tăng so với vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2015 là 127.379.000.000 đồng.
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
- e) Các chứng khoán khác: Không có

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 6.1 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

a. Nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất kinh doanh

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh, môi giới bất động sản, là chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, do đó chi phí nguyên vật liệu luôn chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng chi phí của doanh nghiệp. Các loại nguyên vật liệu mà Công ty sử dụng bao gồm: xi măng, sắt thép, đất, gạch các loại,... Bên cạnh đó, công nghệ thi công của Công ty chủ yếu sử dụng máy móc thiết bị cơ giới do vậy để vận hành và sử dụng các thiết bị này, nhiên liệu đầu vào là yếu tố không thể thiếu.

b. Tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm:  
Không

### 6.2 Tiêu thụ năng lượng



- a. Tổng số năng lượng tiêu thụ trực tiếp: 254.720 kw/h/năm 2016
- b. Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có
- c. Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Không có

*6.3 Tiêu thụ nước:*

- a. Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Lượng nước sử dụng là 25.916. m<sup>3</sup>/năm 2016
- b. Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có

*6.4 Bảo vệ môi trường:*

- a. Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có
- b. Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

*6.5 Chính sách liên quan đến người lao động:*

- a. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- ❖ Số lượng lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2016: 54 người
- ❖ Mức lương bình quân của người lao động năm 2016: 9.500.000 đồng/người/tháng

- b. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác An toàn vệ sinh lao động – Phòng chống cháy nổ trong đơn vị, nâng cao ý thức tự giác của người lao động thực hiện tốt việc sử dụng đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động cá nhân theo đúng quy định, tuyên truyền, vận động người lao động tự bảo vệ mình, bảo vệ đồng đội.

- c. Hoạt động đào tạo người lao động:

- ❖ Số lớp đào tạo trung bình trong năm 2016: là 4 lớp
- ❖ Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Công ty đã có các chương trình đào tạo nhằm phát triển kỹ năng cho người lao động.

*6.6 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:*

- ❖ Các hoạt động đối với cộng đồng: Luôn đảm bảo khi địa phương có yêu cầu đóng góp.

**III. Báo cáo và đánh giá của Ban giám đốc:**



## 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

❖ Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2016:

- Doanh thu:

| Chỉ tiêu   | 2015                  |              | 2016                   |              | % tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015 |
|--|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|
|  | Giá trị               | Tỷ trọng (%) | Giá trị                | Tỷ trọng (%) |                                       |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>36.888.927.623</b> | <b>99,95</b> | <b>291.243.760.693</b> | <b>99,92</b> | <b>689,5</b>                          |
| - Doanh thu thuần bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ     | 5.462.935.925         | 1,48         | 69.284.569.503         | 23,77        | 1.168,3                               |
| - Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản           | 26.695.726.439        | 90,09        | 198.285.294.918        | 68,03        | 642,7                                 |
| - Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp                 | 4.730.265.259         | 8,38         | 23.673.896.272         | 8,12         | 400,8                                 |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                   | <b>20.182.419</b>     | <b>0,05</b>  | <b>3.006.827</b>       | <b>0,00</b>  | <b>-85,1</b>                          |
| <b>Thu nhập khác</b>                                   | <b>40.002</b>         | <b>0,00</b>  | <b>227.409.108</b>     | <b>0,08</b>  | <b>568.394,3</b>                      |
| <b>Tổng doanh thu và thu nhập khác</b>                 | <b>36.909.150.044</b> | <b>100</b>   | <b>291.474.176.628</b> | <b>100</b>   | <b>689,7</b>                          |

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hàng năm đều chiếm tỷ trọng rất lớn trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây (khoảng 99,9%).

Doanh thu chủ yếu của Công ty đến từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ bán hàng, kinh doanh vật liệu xây dựng. Tính đến hết 31/12/2016, Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ dịch vụ kinh doanh vật liệu xây dựng chiếm lần lượt là 68,03% và 23,77% trên cơ cấu Tổng doanh thu. Doanh thu hoạt động tài chính tăng gần gấp 5 lần so với cùng kỳ, nhưng chỉ chiếm chưa tới 1% trong cơ cấu Doanh thu của toàn Công ty. Bên cạnh đó, Doanh thu của mảng xây lắp cũng đạt được mức tăng trưởng ấn tượng, tăng gấp 4 lần so với năm 2015 (đạt 23,6 tỷ đồng)

Năm 2016, Doanh thu về chuyển nhượng bất động sản của Công ty tăng 6,4 lần so với năm 2015 đạt 198 tỷ đồng. Doanh thu bất động sản tăng mạnh chủ yếu đến từ việc kinh doanh và bán căn hộ của Dự án Tòa nhà hỗn hợp Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội. Dự kiến Dự án sẽ được bàn giao toàn bộ



trong năm 2017. Doanh thu bất động sản năm 2016 tăng so với năm 2015 nguyên nhân do việc ghi nhận doanh thu bất động sản được hợp lệ khi đã bàn giao căn hộ cho khách hành mua căn hộ tại dự án 89 Phùng, Hà Đông, Hà Nội.

Trong năm 2016, Doanh thu từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng gần 11 lần so với năm trước, ghi nhận 69,2 tỷ đồng doanh thu, do trong năm này, công ty mở rộng kinh doanh thêm dịch vụ cho thuê văn phòng, thi công xây lắp và đặc biệt là kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh thương mại hạt nhựa nguyên sinh cho các khách hàng.

- Lợi nhuận gộp:

| Chỉ tiêu   | Năm 2015              |                       | Năm 2016              |                      | % tăng/<br>giảm năm<br>2016 so với<br>năm 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--|
|  | Giá trị               | Tỷ trọng<br>(%)/ LNST | Giá trị               | Tỷ trọng<br>(%)/LNST |  |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng hoá và dịch vụ đã cung cấp | 1.743.552.203         | 26,22                 | 6.729.786.326         | 52,3                 | 286  |
| Lợi nhuận gộp về kinh doanh Bất động sản             | 10.951.433.960        | 164,7                 | 21.822.902.805        | 169,5                | 99,3   |
| Lợi nhuận gộp về hoạt động xây lắp                   | 828.488.766           | 12,46                 | 6.232.293.102         | 48,4                 | 652,2  |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                                 | <b>13.523.474.929</b> | <b>203,39</b>         | <b>34.784.982.233</b> | <b>270,2</b>         | <b>157,2</b>                                   |

Tỷ suất lợi nhuận gộp trên lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng từ 203,4% năm 2015 lên 270,2% năm 2016. Trong đó, mảng kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp và có tỷ suất lợi nhuận gộp lên đến 169,5%. Trong năm 2016, Lợi nhuận gộp tăng gấp rưỡi so với năm 2015 là do Công ty đã ghi nhận phần lớn doanh thu từ việc bán Dự án Toà nhà hỗn hợp Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội nên giá vốn mảng hoạt động kinh doanh bất động sản giảm mạnh dẫn tới lợi nhuận gộp của Công ty tăng cao.

- Kết quả kinh doanh:

| Chỉ tiêu                          | 2015            | 2016            | % tăng/<br>giảm<br>năm 2016 so với<br>năm 2015 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|--|
| Tổng giá trị tài sản              | 503.252.066.564 | 469.939.197.172 | -6,6   |
| Vốn chủ sở hữu                    | 135.578.760.511 | 221.074.450.069 | 63,1   |
| Doanh thu thuần                   | 36.888.927.623  | 291.243.760.693 | 689,5  |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 9.903.369.068   | 17.006.484.413  | 71,7   |



|  |               |                |      |
|--|---------------|----------------|------|
| Lợi nhuận khác   | (882.451.222) | (912.688.415)  | -    |
| Lợi nhuận trước thuế                                   | 9.020.917.846 | 16.093.795.998 | 78,4 |
| Lợi nhuận sau thuế                                     | 6.649.042.564 | 12.874.689.558 | 93,6 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân | 7,1%          | 7,2%           | 1,69 |

Năm 2016, Công ty đạt 291,2 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng 689,6% so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế đạt 12,8 tỷ đồng, tăng trưởng 93,6% so với năm 2015. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty đạt lần lượt 7,1% và 7,2% trong năm 2015 và 2016. Lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng gấp đôi so với cùng kỳ là do trong năm 2016, Công ty bắt đầu triển khai bán hàng tại Dự án số 89 Phùng Hưng, Hà Nội và đạt được mức tăng trưởng doanh thu ấn tượng trong năm.

Trong năm 2015, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng (đến 31/12/2015 Công ty mới góp đủ 127 tỷ đồng), đến hết quý I/2016 các cổ đông đã thực hiện góp đủ 200 tỷ đồng. Nguồn vốn mới tăng đang được sử dụng để đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng dự kiến sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh trong những năm tới.

- *Những tiến bộ đã đạt được:* Công ty đang xây dựng và chuẩn hoá các quy trình làm việc theo tiêu chuẩn Thế giới nhằm nâng cao năng suất lao động, cắt giảm các chi phí, làm tăng giá trị và sức cạnh tranh của Doanh nghiệp trên thị trường.

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản:

Tình hình tài sản tại thời điểm 31/12/2016:

| STT | Chỉ tiêu         | 31/12/2016 (VNĐ)       |
|-----|------------------|------------------------|
| I   | Tài sản ngắn hạn | 134.171.546.308        |
| II  | Tài sản dài hạn  | 335.767.650.864        |
|     | <b>Tổng cộng</b> | <b>469.939.197.172</b> |

Tình hình công nợ phải thu đến 31/12/2016:

| STT | Chỉ tiêu                         | 31/12/2016 (VNĐ)       |
|-----|----------------------------------|------------------------|
| 1   | Phải thu ngắn hạn khách hàng     | 29.546.425.296         |
| 2   | Trả trước cho người bán          | 93.278.896.835         |
| 3   | Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 4.839.738.043          |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>127.665.060.174</b> |



b) Tình hình nợ phải trả:

Dư nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2016:

| STT | Chỉ tiêu         | 31/12/2016 (VNĐ)       |
|-----|------------------|------------------------|
| I   | Nợ ngắn hạn      | 69.149.483.545         |
| II  | Nợ dài hạn       | 179.715.263.558        |
|     | <b>Tổng cộng</b> | <b>248.864.747.103</b> |

Công nợ phải trả ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2016:

| STT | Chỉ tiêu                            | 31/12/2016 (VNĐ)      |
|-----|-------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Phải trả người bán ngắn hạn         | 29.371.120.197        |
| 2   | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 1.841.350.947         |
| 3   | Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 16.569.388.965        |
| 4   | Phải trả người lao động             | 642.722.983           |
| 5   | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 16.916.056.527        |
| 6   | Phải trả ngắn hạn khác              | 472.572.589           |
| 7   | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 3.335.786.337         |
| 8   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 485.000               |
|     | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>69.149.483.545</b> |

Nợ phải trả dài hạn tại thời điểm 31/12/2016:

| STT | Chỉ tiêu                         | 31/12/2016 (VNĐ)       |
|-----|----------------------------------|------------------------|
| 1   | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 93.628.072.478         |
| 2   | Phải trả dài hạn khác            | 287.530.909            |
| 3   | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 85.799.660.171         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>179.715.263.558</b> |

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- ❖ Triển khai thực hiện và rà soát chiến lược để tham mưu cho HĐQT điều chỉnh định hướng chiến lược giai đoạn 2017-2020;
- ❖ Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến người lao động, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;



- ❖ Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho hoạt động kinh doanh;
- ❖ Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ quản lý đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

- ❖ Xây dựng thương hiệu Công ty, văn hóa doanh nghiệp làm nền tảng cho việc xây dựng đội ngũ người lao động mang phong cách và văn hóa của Công ty, xây dựng Công ty là ngôi nhà thứ hai, là mái nhà chung đối với người lao động.
- ❖ Xây dựng chiến lược nguồn nhân lực, hoạch định nguồn nhân lực trong từng giai đoạn phát triển của Công ty, có chính sách, chế độ đãi ngộ phù hợp để thu hút nhân tài. Xác định con người là nguồn lực quan trọng nhất trong tất cả các nguồn lực để phát triển sản xuất kinh doanh, là nhân tố quyết định sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp.
- ❖ Xây dựng hoàn thiện hệ thống các quy chế quản lý để Hội đồng quản trị kiểm soát hoạt động của Ban giám đốc.
- ❖ Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến liên tục hệ thống quản trị chất lượng trong toàn Công ty, hoàn thiện các quy trình cho phù hợp với thực tế hoạt động kinh doanh.
- ❖ Luôn tận tâm vì sự hài lòng của khách hàng, xây dựng mối quan hệ với các khách hàng nhằm tăng thêm giá trị, lợi ích và luôn vượt lên sự mong đợi của khách hàng.

**5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:** Ý kiến của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 của Công ty là ý kiến chấp thuận toàn phần.

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty**

- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Công ty luôn cố gắng tiết kiệm nguồn năng lượng sử dụng điện, nước một cách tối đa.
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Công ty luôn quan tâm đến lợi ích của người lao động, người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi của Công ty.
- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty chấp hành tốt các quy định của địa phương.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:**



**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

- Năm 2016 Công ty đã đạt được những kết quả nhất định song vẫn còn những tồn tại rất cần có sự cố gắng của Ban điều hành công ty để chỉ đạo và thực hiện tốt những định hướng, chiến lược đề ra.
- Các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu bán hàng, lợi nhuận đã đạt được theo kế hoạch đã đề ra.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty :**

Năm 2016 Ban giám đốc công ty đã chuẩn bị tốt các nội dung báo cáo hàng quý, năm trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt. Tổ chức và thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đã ban hành, thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn trong việc lãnh đạo quản lý, điều hành theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

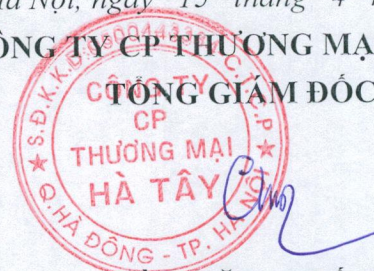
- Với chủ trương không ngừng mở rộng thị trường, tập trung đội ngũ cán bộ phát huy thế mạnh điều kiện sẵn có để nâng cao chất lượng mang lại hiệu quả trong hoạt động kinh doanh.
- Bảo toàn và phát triển vốn, cơ cấu nguồn vốn hợp lý, duy trì tình hình tài chính lành mạnh, sản xuất kinh doanh có hiệu quả nhằm đảm bảo an toàn tài chính và tối ưu hóa nguồn thu cho Công ty.

**V. Báo cáo tài chính:**

*Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.*

*Báo cáo tài chính đã kiểm toán (đính kèm).*

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2017  
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY



ĐÀO VĂN CHIẾN



