



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>2</b>
<b>PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>4</b>
1. Thông tin chung .....	4
2. Ngành, nghề và địa bàn kinh doanh .....	9
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý .....	10
4. Định hướng phát triển .....	19
5. Các rủi ro .....	20
<b>PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM .....</b>	<b>24</b>
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh .....	24
2. Tổ chức và nhân sự .....	24
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án .....	31
4. Tình hình tài chính của Công ty .....	32
5. Cơ cấu cổ đông và sự thay đổi vốn chủ sở hữu trong năm .....	35
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Tổng công ty .....	36
<b>PHẦN III: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC .....</b>	<b>38</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh .....	38
2. Tình hình tài chính .....	39
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý .....	41
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai .....	41
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty .....	42
<b>PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY .....</b>	<b>42</b>

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty .....	42
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty .....	42
3. Các kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT.....	43
<b>PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY .....</b>	<b>43</b>
1. Hội đồng quản trị .....	43
2. Ban Kiểm soát .....	44
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát .....	44
<b>PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021 .....</b>	<b>45</b>



## PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

### 1. Thông tin chung

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 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 15 ngày 17/07/2018
- Vốn điều lệ : 200.000.000.000 đồng
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 : 199.890.839.650 đồng
- Địa chỉ : Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, TP.Hà Nội
- Số điện thoại : 024 3354 7252
- Số fax : 04 3354 3224
- Website : <http://thuongmaihtay.vn>
- Mã cổ phiếu : HTT

### 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).

Ngày 03/08/2018, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây thay đổi địa chỉ từ địa chỉ cũ: Số 7 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội sang địa chỉ mới là: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, TP.Hà Nội

Ngày 22/05/2020, Sở GDCK Thành phố HCM quyết định đưa toàn bộ 20 triệu cổ phiếu HTT của CTCP Thương mại Hà Tây vào diện bị tạm ngừng giao dịch từ ngày 22/05/2020.

Ngày 19/06/2020 Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây trên Upcom theo quyết định số 272/QĐ-SGDHN

**Quá trình tăng vốn điều lệ:**

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:</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 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



				Nộp tiền thuế sử dụng đất dự án Trần Phú, Hà Đông.		
3	14/11/2008	50.000.000.000 đồng, tương đương 500.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần)	40.000.000.000 đồng, tương đương 400.000 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: 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 thông qua điều chỉnh mục đích sử dụng vốn.</li> <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 đồng, tương đương 2.000.000 cổ	150.000.000.000 đồng, tương đương 1.500.000 cổ	<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:</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>phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần).</p> <p>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>phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần)</p> <p>1.500.000 cổ phần</p> <ul style="list-style-type: none"> <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: 1:3</li> <li>- Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác</li> <li>- 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.</li> <li>- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn để đầu tư dự án, góp vốn mua cổ phần, cụ thể: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự án Khu nhà ở Thương mại và Dịch vụ (Phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên)</li> <li>+ Dự án số 7 đường Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội</li> <li>+ Dự án số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội</li> <li>+ Dự án Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội.</li> <li>+ Góp vốn mua cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng</li> </ul> </li> </ul> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định của HĐQT ngày 04/01/2016</li> <li>- 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</li> </ul>	
--	--	--	--	--	--

## 2. 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...

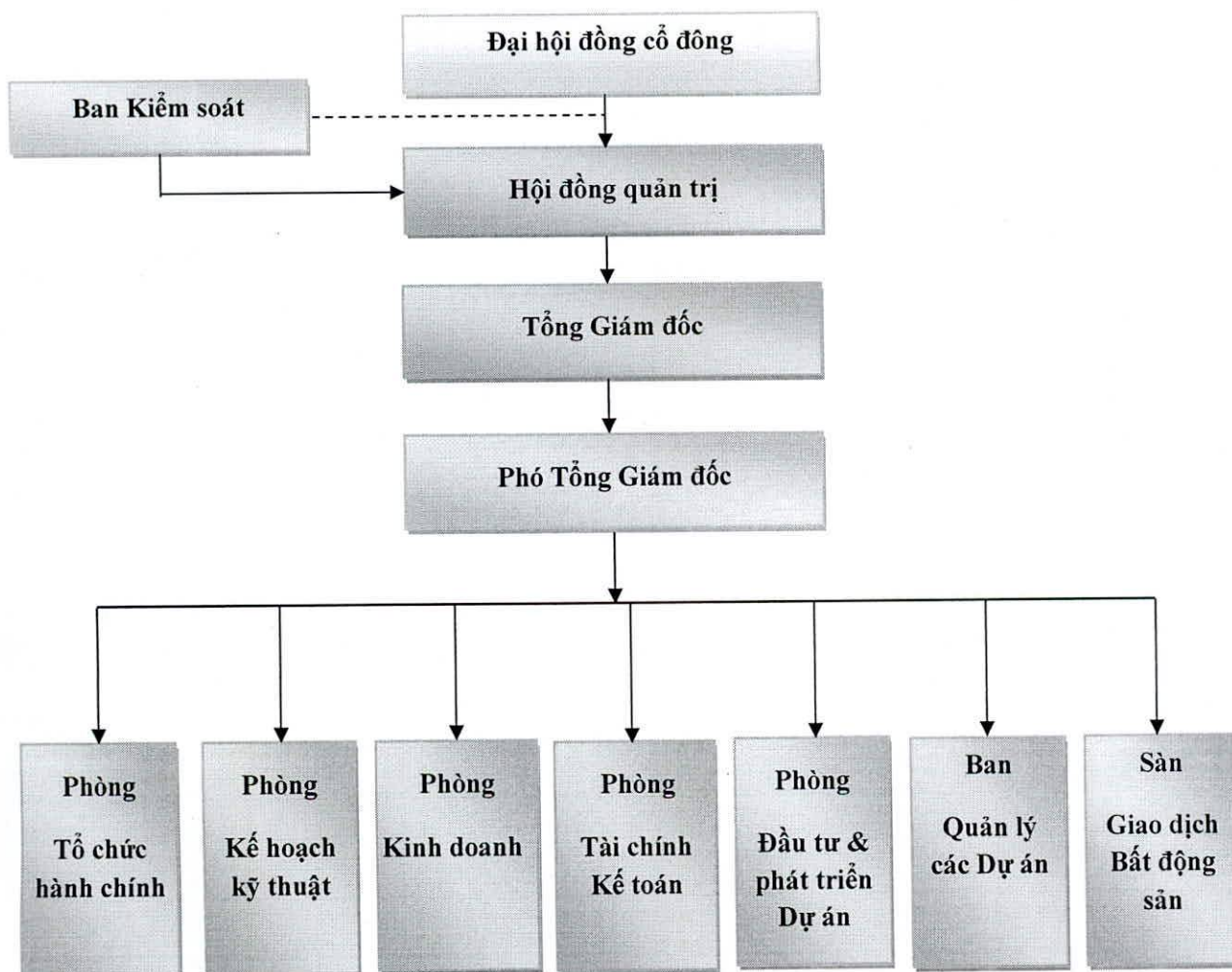
+ Địa bàn kinh doanh:

- Hiện tại, địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, TP. 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 hạch 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

#### Mô hình quản trị



#### Cơ cấu bộ máy quản lý

Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây gồm 7 phòng ban

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.

### **Chức năng Nhiệm vụ các phòng ban**

#### ***Đại hội đồng cổ đông***

Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) 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:

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thu Phương	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Công	Thành viên HĐQT

Bà Đinh Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT
-----------------------	-----------------

#### **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 3 thành viên sau đây:

Họ và tên	Chức danh
Bà Lê Thị Mai	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Bà Văn Thị Thanh Thủy	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.

Họ và tên	Chức danh
Ông Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Đình	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.

### ***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 tổn 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
  - 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.
- e) Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát: Là thành viên của mạng Sàn giao dịch bất động sản Việt Nam

## **Các công ty con, công ty liên kết của HTT: không có**

### **4. Định hướng phát triển**

#### **Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

##### **❖ Mục tiêu tổng quát**

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 với mục tiêu phát triển bền vững trở thành nhà thầu xây dựng và kinh doanh bất động sản uy tín trong thời gian tới.

##### **❖ Mục tiêu cụ thể**

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...

### Các mục tiêu phát triển bền vững

CTCP Thương mại Hà Tây kiên định mục tiêu phát triển bền vững của mình là trở thành nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp tầm cỡ quốc tế; tạo ra lợi nhuận tối đa cho các cổ đông; tạo môi trường làm việc tốt, thu nhập cao và cơ hội thăng tiến nghề nghiệp cho toàn bộ cán bộ công nhân viên Công ty; Đóng góp tích cực cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

Mô hình phát triển bền vững của Công ty:

Cấp quản trị	Chức năng - Nhiệm vụ
Hội đồng quản trị	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chỉ đạo chung về chiến lược</li> <li>- Phê duyệt các mục tiêu, kế hoạch hành động</li> </ul>
Ban Tổng giám đốc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng các mục tiêu, kế hoạch hành động trình HĐQT</li> <li>- Triển khai thực hiện mục tiêu, kế hoạch hành động được HĐQT phê duyệt</li> </ul>
Các Phòng/Ban nghiệp vụ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện các kế hoạch hành động theo chỉ đạo của HĐQT và Ban Tổng giám đốc.</li> </ul>
Cán bộ, công nhân viên toàn Công ty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện các công việc cụ thể hàng ngày có liên quan đến các mục tiêu phát triển của Tổng công ty và của Phòng, Ban nghiệp vụ.</li> </ul>

Mô hình phát triển bền vững của HTT có nhiệm vụ gắn kết tầm nhìn, sứ mệnh và định hướng phát triển bền vững của Công ty; nhờ đó mà mô hình này có ảnh hưởng tích cực đến những người liên quan cả bên trong và bên ngoài doanh nghiệp.

### 5. Các rủi ro

## 5.1 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 (HTT) nói riêng. Do vậy, Công ty cần phải xem xét sự tác động từ các yếu tố này đến hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

Trong báo cáo đánh giá về triển vọng và những diễn biến kinh tế Việt Nam gần đây, Văn phòng Nghiên cứu Kinh tế Vĩ mô ASEAN + 3 (AMRO) nhận định: “Tăng trưởng kinh tế Việt Nam chậm lại còn 2,9% vào năm 2020 do đại dịch, nhưng dự kiến sẽ tăng lên 7% vào năm 2021. Sự phục hồi này đến từ cả nhu cầu bên ngoài, nền kinh tế trong nước, dòng vốn FDI và năng lực sản xuất tăng lên”, TS. Seung Hyun Luke Hong, đại diện nhóm chuyên gia tài chính của AMRO nhận định.

Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam sẽ còn phải đối mặt với nhiều rủi ro và lỗ hổng trong năm 2021. Sự phục hồi kéo dài và không đồng đều của kinh tế toàn cầu có thể gây nguy hiểm cho sự phục hồi của sức cầu thế giới.

Hơn nữa, những tác động tiêu cực của đại dịch để lại, chẳng hạn như sự suy yếu dòng tiền doanh nghiệp và thất nghiệp có thể cản trở việc phục hồi.

Về mặt tài chính, các chuyên gia của AMRO cho biết, Việt Nam cũng sẽ phải đối mặt với rủi ro chất lượng tài sản của hệ thống ngân hàng suy giảm, làm xói mòn vùng đệm vốn tương đối mỏng. Các lỗ hổng cũng có thể xuất hiện từ phân khúc cho vay tiêu dùng và từ việc tăng nắm giữ trái phiếu doanh nghiệp của các ngân hàng. Bên cạnh đó, những bất ổn về chính sách ở các nền kinh tế lớn có thể gây hỗn loạn về giá tài sản và dòng vốn.

AMRO cho rằng, trong bối cảnh bất định, việc tiếp tục các chính sách hỗ trợ là điều cần thiết để thúc đẩy phục hồi kinh tế và tạo điều kiện chuyển đổi sang “trạng thái bình thường mới” sau đại dịch.

AMRO cũng khuyến nghị, chính sách hỗ trợ có mục tiêu cho các doanh nghiệp siêu nhỏ, nhỏ và vừa và các hộ gia đình thu nhập thấp vẫn cần được tiếp tục và đánh giá sự phù hợp và hiệu quả một cách thường xuyên. Đơn giản hóa việc giải ngân và định hướng mục tiêu tốt hơn sẽ tăng hiệu quả cho các nguồn vốn của Chính phủ.

Đồng thời, với triển vọng lạm phát ổn định, cần tiếp tục chính sách tiền tệ để hỗ trợ phục hồi kinh tế, giữ chi phí tài chính ở mức hợp lý cho các hộ gia đình và doanh nghiệp. Với các điều kiện tài chính phù hợp hơn, việc giám sát tăng cường cho vay đối với các lĩnh vực rủi ro vẫn cần được đảm bảo để giảm thiểu rủi ro bong bóng tài sản. Ngoài ra, việc tăng cường giám sát trong lĩnh vực này cũng là rất quan trọng để bảo vệ chất lượng tín dụng ngân hàng trong thời gian tới.

Với nhiều bất định trong quá trình phục hồi kinh tế toàn cầu sau đại dịch, hoạt động kinh tế đối ngoại cần được tiếp tục và hỗ trợ với sự linh hoạt hơn trong tỷ giá hối đoái.

Cuối cùng, Chính phủ phải đảm bảo tiếp tục hỗ trợ cho các vấn đề phát triển dài hạn như: phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nguồn nhân lực, mạng lưới an sinh xã hội, sức khỏe cộng đồng, cùng với việc quản lý cẩn thận các rủi ro đối với tính bền vững tài khóa dài hạn.



Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2021 là năm khó khăn với cả thị trường BĐS và năm 2022 cũng sẽ còn nhiều khó khăn. Tuy vậy, thời điểm khó khăn này lại chính là tín hiệu vui, bởi thị trường đang thanh lọc để minh bạch và cạnh tranh bằng năng lực giữa các doanh nghiệp. Vì vậy năm 2022 sẽ là tiền đề để các năm tiếp theo phát triển tốt hơn.

Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản trên thị trường Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây gắn liền với nhu cầu của thị trường.

## 5.2 Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Năm 2020, nhiều chính sách liên quan đến lĩnh vực đất đai có hiệu lực. Như, Nghị định 91 xử lý các vi phạm về quản lý, sử dụng đất. Những vấn đề sai phạm trong quản lý, sử dụng đất đai trước đây chưa được xử lý thì nay đã có công cụ, cơ sở để xử lý. Việc này đầu tiên sẽ làm cho thị trường giảm đi sai phạm trong sử dụng, quản lý đất đai. Đó là ảnh hưởng tích cực, làm cho các chủ đầu tư có thái độ tích cực hơn trong sử dụng đất đai.

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần thương mại Hà Tây bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Luật chứng khoán số: 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, phần nào cũng tác động đến các vấn đề về công bố thông tin và các quy định chặt chẽ hơn đối với Công ty niêm yết nói chung và HTT nói riêng. Công ty cũng đang tiến hành rà soát các hệ thống văn bản, điều lệ, quyết định hiện tại để phổ biến cho cán bộ nhân viên và thay đổi theo đúng quy định của Luật chứng khoán 2019 sắp có hiệu lực thi hành. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của HTT, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, HTT có bộ phận pháp lý trực thuộc Ban thư ký Hội Đồng Quản Trị thường



xuyên theo dõi, cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty được đưa ra.

### 5.3 Rủi ro đặc thù ngành

#### *a) Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản*

Là rủi ro xảy ra trong trường hợp thị trường bất động sản có dấu hiệu trầm lắng hoặc thậm chí đóng băng có thể dẫn đến các căn hộ trong dự án của Công ty không tiêu thụ được, dẫn tới nợ đọng kéo dài, làm phát sinh tăng chi phí tài chính của doanh nghiệp. Doanh nghiệp trong ngành kinh doanh BĐS có thể phải đối mặt với các rủi ro liên quan trực tiếp tới tiến độ thực hiện dự án, rủi ro liên quan tới vốn cho dự án. Những rủi ro đó được cấu thành từ nhiều yếu tố như: tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng, các cơ chế hỗ trợ trong đền bù theo Luật đất đai mới; giải quyết các vấn đề pháp lý có liên quan, tiến độ giải ngân nguồn vốn... Tuy nhiên, với nhiều năm kinh nghiệm trong ngành và đã xây dựng được uy tín, thương hiệu với địa phương nơi đầu tư, xây dựng dự án, Công ty đã có nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế các rủi ro có thể dẫn tới chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty xây dựng và quản lý tốt chi phí cho từng dự án.

#### *b) Rủi ro đặc thù trong hoạt động xây lắp*

Hoạt động xây lắp phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố nguyên vật liệu đầu vào do giá nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá vốn của hoạt động xây lắp. Nếu những yếu tố đầu vào biến động lớn sẽ gây khó khăn đến các công trình, dự án Công ty đang thực hiện. Trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Những nguyên nhân đó ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của Công ty như công nợ phải thu, phải trả, dòng tiền hoạt động kinh doanh... của doanh nghiệp. Nếu doanh nghiệp không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt, tình trạng nợ thanh toán công trình có thể xảy ra, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

#### *c) Rủi ro về biến động giá cổ phiếu*

Những biến động bất lợi của giá cổ phiếu trên thị trường có thể gây ảnh hưởng xấu đến các nhà đầu tư và doanh nghiệp. Việc biến động giá có thể xuất phát từ nhiều nguyên nhân, như quy luật cung- cầu trên thị trường, tâm lý sợ hãi và tham lam của các nhà đầu tư, những thông tin không chắc chắn và những biến động giá từ thị trường quốc tế, hay do chính bản thân doanh nghiệp làm ăn không hiệu quả, thua lỗ... Những điều này có thể làm cho giá cổ phiếu của doanh nghiệp sụt giảm nghiêm trọng, làm doanh nghiệp khó huy động vốn. Do đó, doanh nghiệp luôn hỗ trợ nhà đầu tư bằng việc cung cấp thông tin minh bạch, kịp thời, nhằm giúp nhà đầu tư có thể đưa ra quyết định đúng đắn nhất dựa trên kế hoạch phát triển trung và dài hạn của Công ty.

## PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số tiền
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.139.384.473
2	Các khoản giảm trừ	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.139.384.473
4	Giá vốn hàng bán	17.266.976.033
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(127.591.560)
6	Doanh thu hoạt động tài chính	82.598
7	Chi phí tài chính	4.585.221.681
8	Chi phí bán hàng	-
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.818.094.837
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(12.530.825.481)
11	Thu nhập khác	2.409.017.223
12	Chi phí khác	837.001.888
13	Lợi nhuận khác	1.572.015.335
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(10.958.810.146)
15	Thuế TNDN	-
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(10.958.810.146)
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(547,94)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của HTT

### 2. Tổ chức và nhân sự

#### Danh sách Ban điều hành



STT	Họ và tên	Ngày sinh	Chức vụ
1.	Đào Văn Chiến	01/07/1971	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Nguyễn Đức Đình	20/05/1955	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
3.	Nguyễn Ngọc Hải	19/11/1978	Kế toán trưởng

**Một số thông tin tóm tắt về thành viên Ban Điều hành**

**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
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng

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

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0% 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: 2.641.980 cổ phần (chiếm tỷ lệ 75,5% 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

**Ông Nguyễn Đức Đình** 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 trường - 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

**Ông Nguyễn Ngọc Hải** 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 19/3/2019

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hải Phòng

Địa chỉ thường trú: Căn hộ 3405 Tòa HTT Tower số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 0976 188 268

Trình độ văn hoá: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác:**

Thời gian	Quá trình công tác
2004-2011	Kế toán – Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3
2012-2013	Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần đầu tư Phan Hoa
2014-2017	Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần thương mại Hà Tây
2017-2018	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng công nghiệp Việt Nam
2019-5/2020	Kế toán trưởng – Công ty cổ phần HSQ Việt Nam
Hiện nay	Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: 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

## 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành: không có

## 2.3. Cán bộ công nhân viên Công ty:

- ❖ Số lượng cán bộ nhân viên : Tổng số lao động trong Công ty đến ngày 31/12/2021 là 40 người. Trong đó:
  - + Cán bộ quản lý: 10 người
  - + Chuyên viên: 02 người
  - + Cộng tác viên: 02 người
  - + Lao động trực tiếp: 26 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 - 2021:

- + Năm 2014: 7.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2015: 9.000.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2016: 9.500.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2017: 9.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2018: 9.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2018: 9.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2019: 9.800.000 đồng/người/tháng
- + Năm 2020: 9.800.000 đồng/người/tháng

+ Năm 2021: 9.800.000 đồng/người/tháng

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

#### 3.1. Các dự án đang thực hiện:

❖ **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
- 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 2020.

### **3.2. Tình hình tài chính Các công ty con, công ty liên kết:**

Công ty không có công ty con, công ty liên kết

## **4. Tình hình tài chính của Công ty**

### **4.1. Tình hình tài chính**

❖ Các chỉ tiêu chính

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	258.112.341.184	229.806.256.667	
Nợ phải trả	99.399.832.083	82.012.557.711	
Vốn chủ sở hữu	158.525.397.192	147.566.587.046	
Doanh thu thuần	6.613.216.137	17.139.384.473	
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	(11.435.744.874)	(12.530.825.481)	-
Lợi nhuận trước thuế	(13.130.092.306)	(10.958.810.146)	-
Lợi nhuận sau thuế	(13.130.092.306)	(10.958.810.146)	-

Nguồn: BCTC Công ty kiểm toán năm 2021 của HTT

❖ Các khoản phải thu ngắn hạn:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1	Phải thu khách hàng	3.713.128.642	3.964.256.682
2	Trả trước cho người bán	25.199.538.451	15.859.385.790
3	Các khoản phải thu khác	31.275.264.280	21.055.361.949
4	Phải thu nội bộ	12.690.900	12.690.900
5	Dự phòng phải thu khó đòi	(7.926.677.541)	(10.696.652.620)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>52.273.944.732</b>	<b>30.195.042.701</b>

Nguồn: BCTC Công ty kiểm toán năm 2021 của HTT



❖ Các khoản phải trả ngắn hạn:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1	Phải trả người bán	3.867.422.985	3.882.774.783
2	Người mua trả tiền trước	1.971.154.141	2.350.467.374
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.092.873.112	15.332.467.374
4	Phải trả người lao động	288.448.706	226.707.053
5	Chi phí phải trả	12.391.8469.035	13.328.954.493
6	Doanh thu chưa thực hiện	352.969.200	352.969.200
7	Phải trả ngắn hạn khác (*)	16.752.682.097	15.883.547.978
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	45.681.950.807	30.654.236.807
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	485.000	485.000

Nguồn: BCTC Công ty kiểm toán năm 2021 của HTT

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021
<b><u>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</u></b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,29	0,33
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,22	0,25
<b><u>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</u></b>			
Nợ/Tổng tài sản	%	31,81	34
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	46,66	52
<b><u>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</u></b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	3,71	3,04

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,17	0,17
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	(46,35)	(126,67)
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	(11,22)	(16,45)
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	(6,88)	(10,57)

#### 5. Cơ cấu cổ đông và sự thay đổi vốn chủ sở hữu trong năm

**Cơ cấu sở hữu và số lượng cổ đông của HTT tại ngày 31/08/2020**

STT	Đối tượng	Số cổ đồng	Số cổ phần năm giữ	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần (%)
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	884	19.762.000	<b>197.620.000.000</b>	<b>98,81%</b>
	Cổ đông nhà nước	0	0	0	0%
	Cá nhân	882	18.124.470	181.244.700.000	90,62%
	Tổ chức	2	1.637.530	16.375.300.000	8,19%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	6	238.000	<b>2.380.000.000</b>	<b>1,19%</b>
	Cá nhân	4	115.300	1.153.000.000	0,58%
	Tổ chức	2	122.700	1.227.000.000	0,61%
<b>3</b>	<b>Tổng cộng</b>	890	20.000.000		<b>100%</b>

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



Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các loại chứng khoán khác: Không có

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

### **6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

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.

Công ty không có nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm.

### **6.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

Hiện tại Công ty hoàn toàn tuân thủ các tiêu chuẩn và pháp luật về bảo vệ môi trường. HTT chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường. Với ý thức cao trong vấn đề bảo vệ môi trường, HTT cam kết sẽ hoàn toàn tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn trong nước và quốc tế về vấn đề bảo vệ môi trường trong quá trình sản xuất kinh doanh của mình.

### **6.3. Chính sách liên quan đến người lao động**

#### **➤ Chế độ làm việc**

HTT có một môi trường làm việc nghiêm túc, cởi mở và hợp tác. Tăng cường khả năng nghề nghiệp và phát triển năng lực công hiến cá nhân của nhân viên.

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.

#### **➤ Chính sách đào tạo lao động**

Số lớp đào tạo trung bình trong năm 2018: 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..

➤ ***Thời gian làm việc và chính sách lương***

HTT tuyệt đối tuân thủ các quy định của Luật lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành về thời gian làm việc (bao gồm cả làm thêm giờ) cũng như thời gian nghỉ ngơi của người lao động. Người lao động được tham gia bảo hiểm xã hội đầy đủ, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định và theo tình hình thực tế của Tổng Công ty.

**6.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

Đối với các hoạt động đối với cộng đồng: Luôn đảm bảo khi địa phương có yêu cầu đóng góp.





### PHẦN III: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

❖ *Tổng quan hoạt động kinh doanh năm 2021:*

- *Doanh thu:*

Chỉ tiêu	2020		2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.613.216.137</b>	<b>97,41</b>	<b>17.139.384.473</b>	<b>99,46%</b>
- <i>Doanh thu thuần bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ</i>				40,23
- <i>Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản</i>				59,24
- <i>Doanh thu thuần khác</i>			-	0,00
- <i>Doanh thu cho thuê văn phòng</i>			-	0,00
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>121.551</b>	<b>0,00</b>	<b>82.598</b>	<b>0,00</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>119.531.133</b>	<b>2,59</b>	<b>2.409.017.223</b>	<b>0,53</b>
<b>Tổng doanh thu và thu nhập khác</b>	<b>6.732.868.821</b>	<b>100</b>	<b>19.548.484.294</b>	<b>100</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 99,46).

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 31/12/2021, Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ dịch vụ kinh doanh vật liệu xây dựng chiếm lần lượt là 59,24 và 40,23 trên cơ cấu Tổng doanh thu. Doanh thu hoạt động tài chính chiếm chưa tới 1% trong cơ cấu

Doanh thu của toàn Công ty, hoàn toàn là lãi tiền gửi mang lại. Trong năm 2021, Công ty không triển khai các hoạt động Xây lắp.

- Kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	
		Giá trị	Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	258.112.341.184	229.806.256.667	
Vốn chủ sở hữu	158.525.397.192	147.566.587.046	
Doanh thu thuần	6.613.216.137	17.139.384.473	
Giá vốn hàng bán	7.325.671.528	17.266.976.033	
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(712.455.391)	(127.591.560)	
Lợi nhuận khác	(1.694.347.432)	1.572.015.335	
Lợi nhuận trước thuế	(13.130.092.306)	(10.958.810.146)	
Lợi nhuận sau thuế	(13.130.092.306)	(10.958.810.146)	

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Tình hình tài sản

Tình hình tài sản tại thời điểm 31/12/2021:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021 (VNĐ)
1	Tài sản ngắn hạn	33.741.498.897
2	Tài sản dài hạn	196.064.757.770
	<b>Tổng cộng</b>	<b>229.806.256.667</b>

Tình hình công nợ phải thu đến 31/12/2021:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021 (VNĐ)
-----	----------	------------------

1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	3.964.256.682
2	Trả trước cho người bán	15.859.385.790
3	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	21.055.361.949
4	Phải thu nội bộ	12.690.900
5	Dự phòng phải thu	(10.696.652.620)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30.195.042.701</b>

## 2.2. Tình hình công nợ

- Dư nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2021:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021 (VNĐ)
I	Nợ ngắn hạn	82.012.557.711
II	Nợ dài hạn	227.111.909
	<b>Tổng cộng</b>	<b>82.239.669.620</b>

- Công nợ phải trả ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2021:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021
1	Phải trả người bán	3.882.774.783
2	Người mua trả tiền trước	2.350.467.374
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.332.415.023
4	Phải trả người lao động	226.707.053
5	Chi phí phải trả	13.328.954.493
6	Doanh thu chưa thực hiện	352.969.200
7	Phải trả ngắn hạn khác (*)	15.883.547.978



8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.654.236.807
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	485.000

Nợ phải trả dài hạn tại thời điểm 31/12/2021:

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021(VNĐ)
1	Người mua trả trước	2.350.467.374
2	Phải trả dài hạn khác	227.111.909
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.577.579.283</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 2021-2022;

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

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.

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.

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

### **PHẦN IV: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty**

- Năm 2021 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 chưa đạt được theo kế hoạch đã đề ra, năm 2018 cần có những biện pháp điều chỉnh phù hợp hơn.

#### **2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty**

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự cố gắng, nỗ lực và quyết tâm của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2020. Ban Tổng giám đốc đã cùng cố và hoàn thiện bộ máy tổ chức, thực hiện các giải pháp đồng bộ để thực hành tiết kiệm, chống

lãng phí, phát triển văn hóa doanh nghiệp, chú trọng công tác quản trị rủi ro để phòng tránh rủi ro và nâng cao năng lực quản trị Công ty.

### 3. Các kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT

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.

## PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Họ tên	Chức danh	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	0	0
Ông Nguyễn Đức Đình	Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc	1.000	0.005
Bà Trần Thu Phương	Ủy viên Hội đồng quản trị	0	0
Ông Trần Văn Công	Thành viên HĐQT	160.000	0,8
Bà Đinh Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT	0	0

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị



d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập, Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Không có

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty; Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không có

## 2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

Họ tên	Chức danh tại HTT	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Lê Thị Mai	Trưởng ban kiểm soát	0	0
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên BKS	0	0
Văn Thị Thanh Thủy	Thành viên BKS	0	0

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2021, BKS đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và tham dự các cuộc họp HĐQT của Công ty. Ngoài ra, BKS đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, cụ thể:

- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban TGD trong năm 2021;
- Tham gia ý kiến và đưa ra các kiến nghị với HĐQT, BGD về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 đối với HĐQT;
- Thẩm tra báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá trung thực và hợp lý các số liệu tài chính.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ tên	Chức danh tại HTT	Lương, thưởng	Thù lao cho	Tổng thu nhập
--------	-------------------	---------------	-------------	---------------

			<b>HĐQT, BKS</b>	<b>năm 2019</b>
Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	32.000.000 đ	-	32.000.000 đ
Nguyễn Đức Đình	Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc	72.000.000 đ	-	72.000.000 đ
Trần Thu Phương	Ủy viên Hội đồng quản trị	50.000.000	-	50.000.000
Trần Văn Công	Thành viên HĐQT	-	-	-
Đinh Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT	94.000.000	-	94.000.000
Lê Thị Mai	Trưởng ban kiểm soát	-	-	-
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên BKS	25.000.000	-	25.000.000
Vũ Thị Thanh Thủy	Thành viên BKS	-	-	-

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: được thực hiện đầy đủ.

## **PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2021**

(theo BCTC kiểm toán năm 2021 đã công bố)

*Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2022*

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**



***Đại diện Pháp luật (Đã ký)***

**ĐÀO VĂN CHIẾN**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
HÀ TÂY