

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

(Giấy chứng nhận ĐKDN 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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số/2017/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ... tháng. . . năm 2017)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY



Địa chỉ: Số 7 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội

Điện thoại: 04 3354 7252 Fax: 04 3311 3052

Website: <http://thuongmaihatay.vn>

Email: congtycptmhatay@gmail.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM



Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04.3556 2875 Fax: 04.3556 2874

Chi nhánh: 49 Tôn Thất Đạm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08.3820 9987 Fax: 08.3820 9993

Website: Vietinbanksc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: **Đào Văn Chiến**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Điện thoại: 04 3354 7252

Fax: 04 3311 3052

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

(Giấy chứng nhận ĐKDN 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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số/2017/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ... tháng ... năm 2017)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY



Địa chỉ: Số 7 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội

Điện thoại: 04 3354 7252

Fax: 04 3311 3052

Website: <http://thuongmailhatay.vn>

Email: congtycptmhatay@gmail.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM



Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04.3556 2875

Fax: 04.3556 2874

Chi nhánh: 49 Tôn Thất Đạm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08.3820 9987

Fax: 08.3820 9993

Website: Vietinbanksc.com.vn

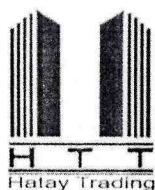
PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: **Đào Văn Chiến**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Điện thoại: 04 3354 7252

Fax: 04 3311 3052



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

(Giấy chứng nhận ĐKDN 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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương Mại Hà Tây
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu : HTT
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết : 20.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá : 200.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Trụ sở chính: 43 Ngõ 54, Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Thượng, Quận
Đống Đa, Tp. Hà Nội
Điện thoại: 04. 6286 2831
Fax: 04.6286 2521
Website: www.kiemtoanasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Trụ sở chính: 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: 04. 3974 1771
Fax: 04. 3974 1760
Website: www.vietinbanksc.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	5
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	10
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro về thị trường chứng khoán	11
5. Rủi ro về thanh khoản	11
6. Rủi ro khác.....	12
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	12
1. Tổ chức niêm yết - Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây.....	12
2. Tổ chức tư vấn	12
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	14
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	20
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	20
4. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	28
6. Hoạt động kinh doanh.....	29
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	44
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	45
9. Chính sách đối với người lao động	48
10. Chính sách cổ tức.....	50
11. Tình hình hoạt động tài chính	50
12. Hội đồng quản trị. Ban giám đốc. Ban kiểm soát. Kế toán trưởng	58
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	69
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	70
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	71
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	72
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.	72

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	73
1. Loại chứng khoán.....	73
2. Mệnh giá	73
3. Mã chứng khoán.....	73
4. Tổng số chứng khoán niêm yết	73
5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	73
6. Phương pháp tính giá	74
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	76
8. Các loại thuế có liên quan	77
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	79
1. Đơn vị tư vấn	79
2. Đơn vị kiểm toán:.....	79
VII. PHỤ LỤC	79

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam qua các năm	6
Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 – 2018F.....	8
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của CTCP Thương mại Hà Tây.....	20

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây.....	16
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 05/04/2017	27
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm cấp đăng ký kinh doanh lần đầu (23/10/2003).	27
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 05/04/2017.....	28
Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu Công ty giai đoạn 2015 - 2016	38
Bảng 6: Danh sách các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện.....	43
Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2015 –2016	44
Bảng 8: Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm 31/03/2017	48
Bảng 9: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	51
Bảng 10: Chi tiết các quỹ Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây	51
Bảng 11: Chi tiết số dư các khoản vay.....	51
Bảng 12: Chi tiết hàng tồn kho giai đoạn 2015 - 2016.....	53
Bảng 13: Chi tiết các khoản phải thu	53
Bảng 14: Chi tiết các khoản phải trả	55
Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính	56
Bảng 16: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	69
Bảng 17: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017	70
Bảng 18: Danh sách năm giữ cổ phần.....	73

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

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.

1.1. 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 sụt 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.

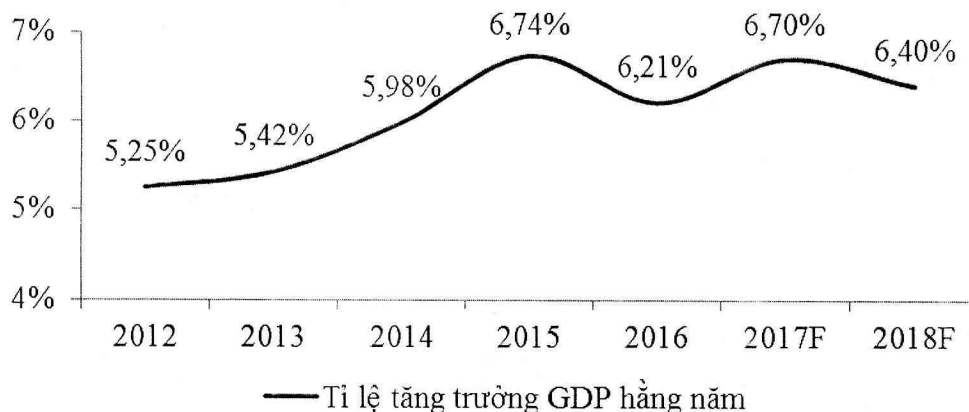
Theo nhận định của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong ngắn hạn sẽ tăng lên do triển vọng tăng trưởng tại các nền kinh tế phát triển như Hoa Kỳ, Nhật Bản và châu Âu được cải thiện đáng kể, trong khi các nền kinh tế mới nổi vẫn là động lực chính giúp thúc đẩy và củng cố 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.

1.2. 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.

1.3. 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 trần 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.

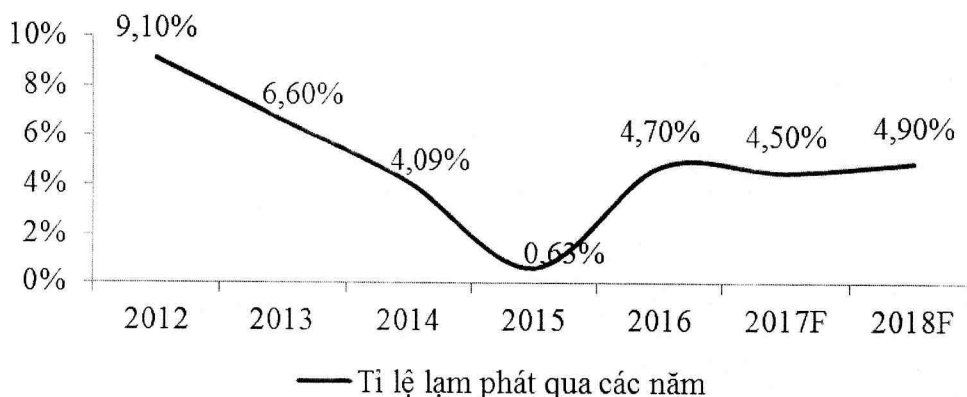
Năm 2017, tình hình lạm phát được dự đoán nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ và kỳ vọng về nguồn cung ngoại tệ ở mức ổn định. Do vậy, mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tương đối ổn định và chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2016, mức tăng nếu có sẽ không quá 50 điểm cơ bản (0,5%) và trần lãi suất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

1.4. 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 nói 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 kiềm 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 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.

1.5. 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.

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 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.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro đặc thù ngành

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 sao 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 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.

Tuy nhiên, các dự án mà Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây đang triển khai đều đã và đang được thi công và đưa vào sử dụng với đầy đủ hồ sơ pháp lý. Do đó rủi ro về đền bù, giải phóng mặt bằng hiện ít ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

• **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.

4. Rủi ro về thị trường chứng khoán

Sau khi được chấp thuận niêm yết, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây sẽ chính thức giao dịch và giá cổ phiếu sẽ được xác định dựa theo cung và cầu thị trường. Giá cổ phiếu sau khi niêm yết của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng từ tình hình chung của Thị trường chứng khoán Việt Nam.

5. Rủi ro về thanh khoản

Thông tư số 36/2014/TT-NHNN ban hành ngày 20/11/2014 có hiệu lực ngày 01/02/2015 đã có những tác động trực tiếp và gián tiếp đối với thị trường chứng khoán. Điều 14 thông tư 36 quy định, tín dụng cho vay đầu tư cổ phiếu không được vượt quá 5% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng (giảm từ mức 20%) và các tổ chức tín dụng chỉ được cho vay đầu tư chứng khoán khi đáp ứng được đầy đủ tỷ lệ an toàn hoạt động và tỷ lệ nợ xấu dưới 3%. Những quy định mới này đã ảnh hưởng đến nguồn cung tiền của thị trường chứng khoán, hoạt động giao dịch ký quỹ của các Công ty Chứng khoán, tâm lý nhà đầu tư lo ngại, dẫn đến thị trường mất thanh khoản ảnh hưởng tới toàn mã chứng khoán đang giao dịch và các công ty chuẩn bị niêm yết lên sàn.

6. 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. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ chức niêm yết - Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây****Ông: Đào Văn Chiến**

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty

Ông: Nguyễn Ngọc Hải

Chức vụ: Q. Kế toán trưởng

Ông: Nguyễn Văn Thắng

Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý và đã được kiểm toán.

2. Tổ chức tư vấn**Ông: Chu Mạnh Hiền**

Chức vụ: Giám đốc Khối Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp

(Theo giấy Ủy quyền số 17B/UQ-CKCT01 ngày 16/06/2016 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết số 01/2016/TVNY/CKCT07-TMHT ký ngày 04/01/2016 với Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Công ty/ Tổ chức niêm yết/HTT	: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây
Tổ chức tư vấn/VietinBankSc	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
CTCP	: Công ty cổ phần
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
CMND	: Chứng minh nhân dân
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
DN	: Doanh nghiệp
DTT	: Doanh thu thuần
KTT	: Kế toán trưởng
BCTC	: Báo cáo tài chính
BKS	: Ban kiểm soát
CP	: Cổ phần
WB	: Ngân hàng Thế Giới
ADB	: Ngân hàng Phát triển Châu Á
ODA	: Hỗ trợ phát triển chính thức

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:****1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết**

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**
Tên giao dịch quốc tế : HA TAY TRADING JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt : CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Trụ sở chính : Số 7 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội.
Điện thoại : 04 3354 7252
Fax : 04 3354 3224
Website : <http://thuongmaihtay.vn>
Logo : 
Giấy CNĐKKD : 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 hiện tại : 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ đồng)
Vốn thực góp hiện tại : 200.000.000.000 (Hai trăm tỷ đồng)
Tài khoản ngân hàng : 0031100005855007
Nơi mở : Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Hà Nội
Thời điểm trở thành Công ty đại chúng : 15/09/2016

➤ 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...

1.2. Quá trình hình thành, 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);

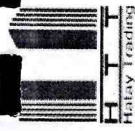


1.3. Quá trình tăng vốn

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây

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)	Phát hành cho cổ đông hiện hữu: - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 80.000 cổ phần - Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu - Tỷ lệ phát hành: 1:4 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện	- Nghị quyết và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 05/11/2007 - Nghị quyết HĐQT ngày 09/01/2008 - Giấy chứng nhận đăng ký	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội

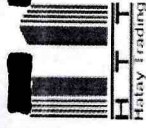
BẢN CÁO BẠCH



				quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu) - Thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phần: Đến hết 31/01/2008 - 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) Tình hình sử dụng vốn sau đợt phát hành: Nộp tiền thuế sử dụng đất dự án Trần Phú, Hà Đông.	kinh doanh 0303000111 ngày 23/10/2003, thay đổi lần 5 ngày 11/01/2008 với số vốn điều lệ 10 tỷ đồng	
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)	Phát hành cho cổ đông hiện hữu: - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 400.000 cổ phần - Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu - Tỷ lệ phát hành: 1:4 - 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)	- Nghị quyết và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 28/02/2008 - 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	



BẢN CÁO BẠCH



				- Thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phần: Đến hết 08/11/2008. - Mục đích phát hành: Bổ sung vốn để thực hiện dự án Bãi Than và mỏ đá Lương Sơn 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)	sử dụng vốn. - Quyết định và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 13/02/2011 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 14/11/2008 với số vốn điều lệ 50 tỷ đồng	
4	29/04/2015	200.000.000.000 đồng, tương đương 2.000.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần). Mệnh giá cổ phần hiện tại là 10.000 đồng/cổ phần, số lượng cổ phần	150.000.000.000 đồng, tương đương 1.500.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần)	Chào bán cho cổ đông hiện hữu - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 1.500.000 cổ phần - Giá phát hành: 100.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu - Tỷ lệ phát hành: 1:3 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện	- Quyết định và Biên bản họp ĐHĐCĐ ngày 29/04/2015; - Quyết định của HĐQT ngày 04/01/2016 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Sổ Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội

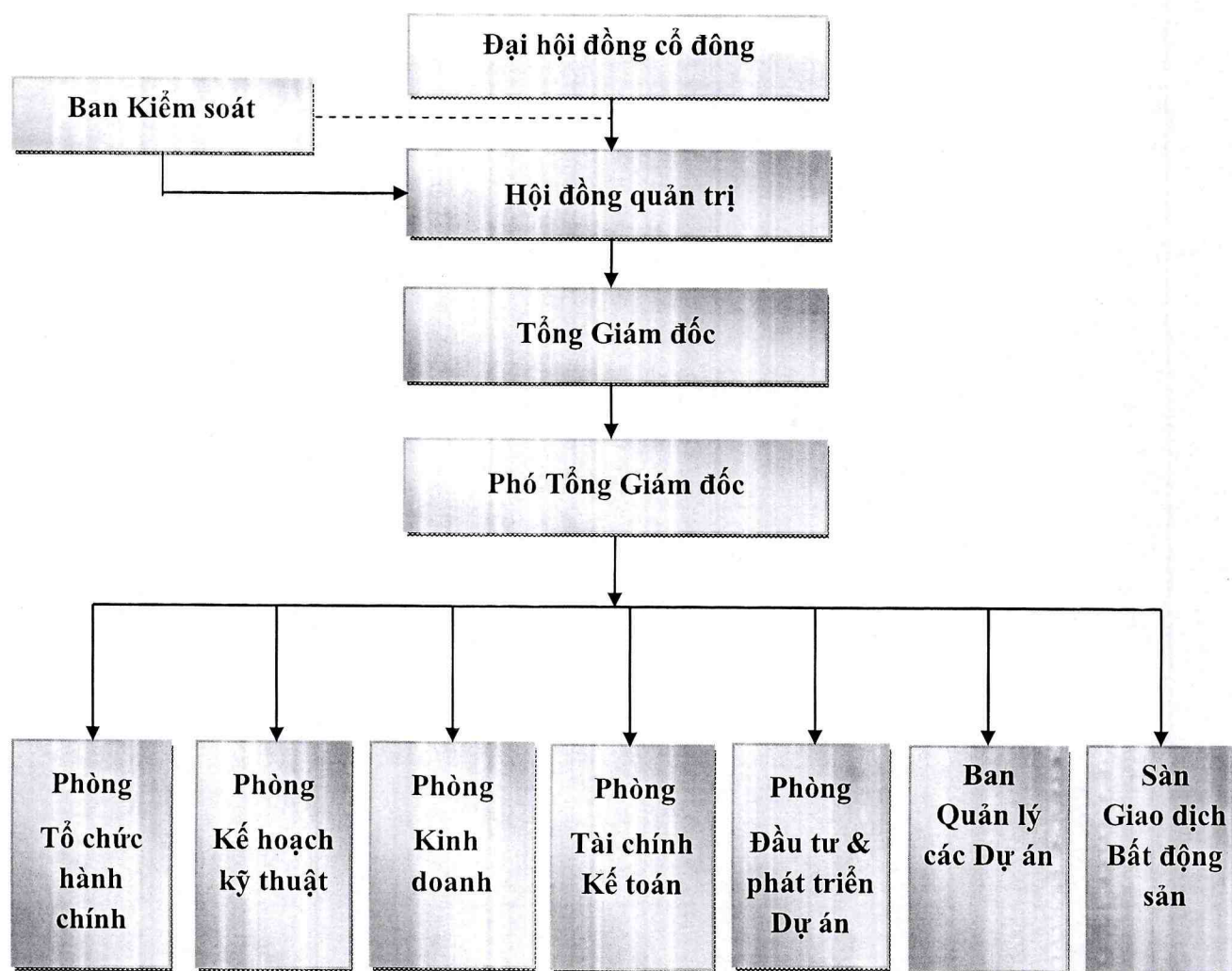
H-T-H
Hatay Trading

(Nguồn: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây có cơ cấu tổ chức như sau:

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của CTCP Thương mại Hà Tây



(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

3. Cơ cấu bộ máy quản lý 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:

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

3.1. 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.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) 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 HĐQT
Ông Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT
Bà Lê Thị Xuyên	Thành viên HĐQT
Ông Trần Văn Công	Thành viên HĐQT
Ông Trần Đăng Duy	Thành viên HĐQT

3.3. 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 Thắng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Hồng Duyên	Thành viên
Bà Trần Thị Tươi	Thành viên

3.4. 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 Đình	Phó tổng giám đốc

3.5. 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 đơn 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**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. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 05/04/2017

STT	Tên cổ đông	CMTND số (hoặc Hộ chiếu số)	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Đào Văn Chiến	013555555 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 01/07/2012	22 Ngách 152 Ngõ 1, đường Hoàng Quốc Việt, Tổ 28, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	3.448.000	17,24
Tổng cộng				3.448.000	17,24

(Nguồn: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

**Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm cấp đăng ký kinh doanh lần đầu
(23/10/2003)**

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKDN	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %
1	Nguyễn Thị Dung	111728905 Cấp ngày 30/5/2003 tại Hà Tây	Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP Hà Nội	0	0
2	Trần Văn Công	111386538 Cấp ngày 09/7/2013 tại Hà Nội	Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, TP Hà Nội	160.000	0,8

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKDN	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %
3	Các cổ đông khác	-	-	19.840.000	99,2
Tổng cộng				20.000.000	100,00

(Nguồn: Giấy chứng nhận ĐKDN ngày 23/10/2003 của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

Ghi chú: Công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần lần đầu vào ngày 23/10/2003. Theo quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014, tính đến thời điểm hiện nay cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 05/04/2017

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ đông
I	Cổ đông trong nước	20.000.000	200.000.000.000	100	308
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	20.000.000	200.000.000.000	100	308
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	-
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	-	-	-	-
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
IV	Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng		20.000.000	200.000.000.000	100	308

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Công ty mẹ

Không có

5.2. Các Công ty con

Không có

5.3. Các Công ty liên kết

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng, cho thuê văn phòng. Công ty hiện kinh doanh thêm một số ngành nghề như thương mại, nhập khẩu vật liệu xây dựng, đồ nội thất, thiết bị điện, nước, kinh doanh dịch vụ quản lý toà nhà, trông giữ xe tăng hầm, đầu tư kinh doanh khách sạn ... tại các dự án chung cư Công ty đầu tư. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động đem lại doanh thu chính cho Công ty trong những năm gần đây, năm 2016 tổng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đạt 221.959.191.190 đồng. Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh hạt nhựa và thép của Công ty cũng mang lại nguồn thu tích cực cho Công ty.

➤ Tình hình kinh doanh hạt nhựa và vật liệu xây dựng:

Trong năm 2016, Công ty triển khai kinh doanh mảng buôn bán hạt nhựa nguyên sinh và vật liệu xây dựng, đối tác hiện nay chủ yếu là Công ty TNHH Thương mại SME. Công ty TNHH thương mại SME là đối tác mới của Công ty kể từ khi Công ty mở rộng sang mảng kinh doanh thương mại (năm 2016). Công ty SME hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất sắt, thép, gang; Sản xuất plastic, các sản phẩm từ plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh; Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh; Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại...

Mảng kinh doanh thương mại thép và hạt nhựa nguyên sinh của Công ty mặc dù đem lại tỷ suất lợi nhuận không cao, tuy nhiên Công ty vẫn đánh giá đây là mảng kinh doanh rất tiềm năng trong thời gian tới do nhu cầu về nguồn nguyên vật liệu cho xây dựng và sản xuất đang tăng mạnh. Công ty đang tiến tới đa dạng hóa kinh doanh thương mại trong thời gian tới và mở rộng thêm các bạn hàng, đối tác nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Đơn vị: Đồng

Sản phẩm	2015		2016	
	Lợi nhuận	Doanh thu	Lợi nhuận	Doanh thu
Thép	-	-	546.209.600	20.221.823.890
Hạt nhựa nguyên sinh	-	-	904.780.000	43.978.680.000
Tổng cộng	-	-	1.450.989.600	64.200.503.890

(Nguồn: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

➤ Một số dự án bất động sản của Công ty:

1. Dự án Nhà đa năng Dịch vụ Thương mại và Nhà ở số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây
- Tổng mức đầu tư: 370.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi tỷ đồng)
- Nguồn vốn đầu tư cơ cấu vốn: Nguồn vốn tự có, vốn huy động và vốn vay
- Vị trí: Số 7, Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- Đối tác hợp tác đầu tư: Công ty cổ phần Bạch Đằng 10
- Thời gian thực hiện dự án:
 - Thời gian khởi công: Tháng 12/2009.

- Thời gian hoàn thành : Tháng 1/2013.

• Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch : 1.490m²
- Diện tích đất lập dự án : 1.490m²
- Diện tích xây dựng khối đế : 1.088m²
- Diện tích xây dựng khối tháp : 790,8m²
- Tổng diện tích sàn : 19.996m²
- Chiều cao công trình : 22 tầng

Trong đó:

- Dịch vụ thương mại : 5 tầng
- Khối nhà ở : 17 tầng
- Số căn hộ : 170 căn hộ

• Quyền lợi và trách nhiệm của Bạch Đằng 10 và HTT:

- Tỷ lệ vốn góp: Công ty cổ phần Bạch Đằng 10 góp số tiền là 74,326 tỷ đồng và được quyền thi công xây dựng toàn bộ dự án, Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây uỷ quyền cho Công ty cổ phần Bạch Đằng 10 thu tiền bán căn hộ từ khách hàng, sau khi quyết toán giá trị thi công công trình, hai bên quyết toán số liệu như sau:

- + Tổng giá trị thi công xây lắp Dự án: 295,506 tỷ đồng,
- + Tổng số tiền thu bán căn hộ BD 10 thu hộ là: 284,345 tỷ đồng.
- + Số tiền chênh lệch Công ty cổ phần Thương Mại Hà Tây có trách nhiệm thanh toán cho công ty cổ phần Bạch Đằng 10.

- Lợi nhuận: Công ty cổ phần Bạch Đằng 10 được hưởng số tiền theo Quyết toán giá trị công trình là 295,506 tỷ đồng.

+ Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây hoàn trả số tiền Bạch Đằng 10 góp ban đầu là: 74,326 tỷ đồng và được toàn quyền khai thác sử dụng dự án toà nhà Đa năng, Dịch vụ Thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú Hà Đông, Hà Nội.

Công ty đã đầu tư xây dựng Dự án Nhà đa năng Dịch vụ Thương mại và Nhà ở, bao gồm 2 toà nhà chung cư 22 tầng với 170 căn hộ tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội với tổng mức đầu tư của Dự án là 370 tỷ đồng.

Khởi công xây dựng từ tháng 12/2009 đến 01/2013 dự án đã hoàn thành và đi vào sử dụng. Tính đến 31/12/2016, Công ty đã thực hiện bàn giao nhà cho các hộ dân cũng như tiến hành khai thác sử dụng.

Tổng doanh thu đã bán bao gồm 170 căn hộ và kinh doanh 1 phần sàn thương mại tại thời điểm 31/12/2016: 297,7 tỷ đồng

Hiện tại Công ty cũng đang thực hiện khai thác cho thuê mặt bằng 05 tầng dịch vụ tòa nhà này làm văn phòng và thương mại. Trong đó, Khách sạn Victoria 1 đặt tại tầng 3 – 4 của Toà nhà đã

đi vào hoạt động vào đầu năm 2017. Tầng 5 được sử dụng làm trụ sở chính của HTT và làm văn phòng cho thuê.

- Hình ảnh của dự án:



Dự án Nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội



Dự án Nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

2. Dự án toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây
- Tổng mức đầu tư: 401.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm linh một tỷ đồng)
- Nguồn vốn đầu tư cơ cấu vốn: Nguồn vốn tự có, vốn huy động và vốn vay
- Vị trí: Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Khu đất của dự án nằm ở Đường Phùng Hưng, Quận Hà Đông, TP Hà Nội. Được giới hạn bởi:

- Phía Đông giáp khu dân cư làng Yên Phúc.
- Phía Tây giáp khu tập thể Công ty vật liệu chất đốt.
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Chánh.
- Phía Bắc giáp khu dân cư làng Yên Phúc.
- Thời gian thực hiện dự án:
 - Thời gian khởi công: Quý I/2014.

- Thời gian hoàn thành: Quý IV/2016.

- Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch : 2.000,0 m²
- Diện tích đất lập dự án : 2.000,0 m²
- Diện tích xây dựng khối đế : 950,0 m²
- Diện tích xây dựng khối tháp : 950,0 m²
- Tổng diện tích sàn : 36.300 m²
- Chiều cao công trình : 35 tầng

Trong đó:

- Dịch vụ thương mại : 5 tầng
- Khối nhà ở : 30 tầng
- Số căn hộ : 240 căn hộ

Công ty đã và đang đầu tư xây dựng Dự án toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

Dự án cách cầu Hà Đông 300m, bên cạnh dòng sông Nhuệ, cạnh khu đô thị Xa La, Hà Đông, Hà Nội. Dự án được cấp phép xây dựng theo quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 904/QHKT - P4 ngày 17/4/2012.

Dự án công trình có tổng diện tích sàn xây dựng: 32.774m², chiều cao công trình 121,05 m với quy mô xây dựng là 35 tầng theo đúng chuẩn độ cao xây dựng (bao gồm: 3 tầng hầm, 5 tầng Trung tâm Thương mại và 30 tầng căn hộ cao cấp tại dự án với 8 căn/sàn, tổng cộng 240 căn hộ). Ngoài ra, dự án còn bao gồm khu Nhà trẻ với diện tích 610 m² phục vụ cho trẻ em sống tại trong tòa nhà 89 Phùng Hưng đồng thời các cư dân sống xung quanh Dự án.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang hoàn thiện Khu trung tâm thương mại 5 tầng bao gồm Khách sạn Victoria 2, văn phòng cho thuê... và triển khai vận hành hệ thống siêu thị tại Tầng 1 của Tòa nhà từ tháng 1/2017.

Tổng số căn hộ của Dự án là 240 căn, số căn hộ đã ký hợp đồng mua bán là 234 căn. Tính đến 31/03/2017, Công ty đang thực hiện bàn giao Nhà ở chung cư tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông. Số căn hộ đã bàn giao đến 31.3.2017 là 192 căn, chiếm 80% tổng căn hộ của Dự án.

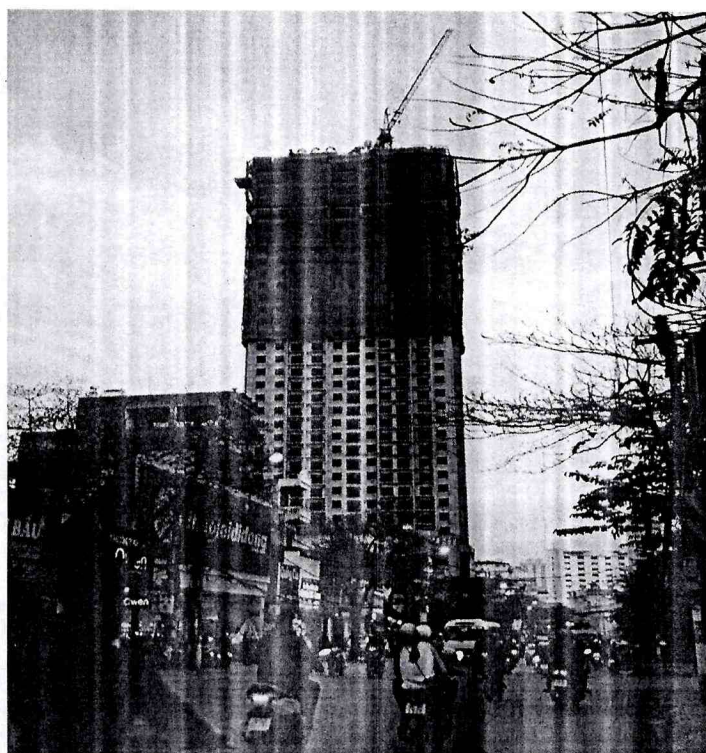
- Hình ảnh của dự án:



Tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại đường Phùng Hưng, 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



Tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại đường Phùng Hưng, 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

3. Khách sạn Victory 1

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây
- Tổng mức đầu tư: 25 tỷ đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng)
- Nguồn vốn đầu tư cơ cấu vốn: vốn tự có, vốn vay
- Vị trí: tầng 3, 4 của Tòa nhà số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội
- Thời gian thực hiện dự án: 2015
 - Thời gian khởi công: Tháng 1/2015
 - Thời gian hoàn thành Tháng 12/2015
- Quy mô: 1.699,1m²
- Diện tích phòng khách sạn: 25 – 30m²

Công ty đã thực hiện đầu tư 45 phòng khách sạn Victory 1 được trang bị nội thất hiện đại, sang trọng, tiện nghi gồm có: Internet Wifi miễn phí, Tivi, điều hòa nhiệt độ, tủ quần áo, máy sấy tóc, tủ lạnh nhỏ, két an toàn, ... tại tầng 3, 4 của Tòa nhà số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; và do Công ty trực tiếp quản lý và điều hành.

Khách sạn nằm trong tòa nhà hỗn hợp trung tâm thương mại có các dịch vụ như phòng tập Gym, spa, trung tâm thương mại, các ngân hàng, các công ty lớn của Việt Nam và quốc tế ..., đáp ứng nhu cầu cho làm việc, mua sắm và nghỉ ngơi của khách hàng.

Đến thời điểm hiện tại, Khách sạn Victory 1 đang được cho thuê làm văn phòng, chỗ nghỉ để thi công dự án đường sắt đô thị Hà Nội tuyến Cát Linh Hà Đông. Doanh thu cho thuê khách sạn hàng tháng đạt : 641tr đồng.

4. 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 : 39.325m²
 - Diện tích đất đất thương mại dịch vụ : 24.914m²

(Diện tích khu biệt thự là: 2.930m², diện tích khu liên kề: 10.290 m²; diện tích các khu vực phụ trợ khác là: 14.411m²)

Trong đó:

- Dịch vụ thương mại : 2.200 m²
- Lô liên 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 m², 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;

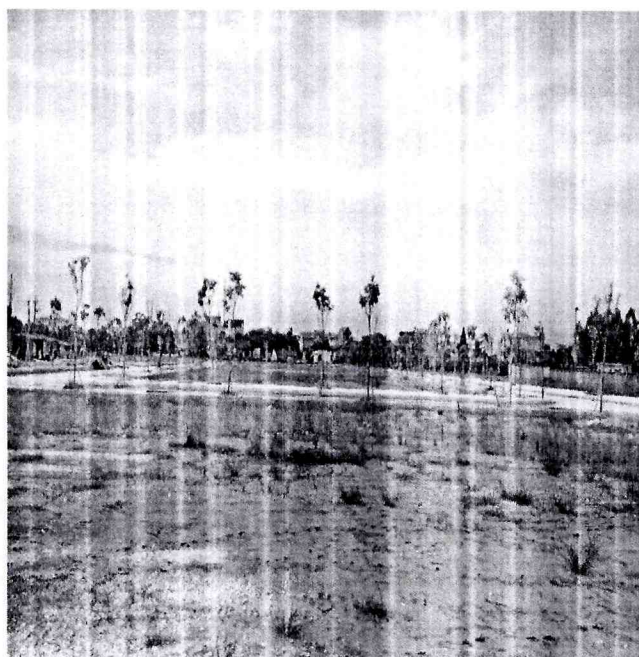
- Giấy chứng nhận đầu tư số 05101000442 do UBND tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 05 tháng 08 năm 2011

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 đã 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 cũng 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.
- Hình ảnh của dự án:



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

5. 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 : 23.463,8m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng là : 209.342,3m²

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
	Tổng cộng	2.174,5

Tỷ lệ phân chia lợi nhuận:

Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây: Toàn bộ công trình A4 (diện tích: 2.532m²)

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 m², 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 m², tổng diện tích sàn xây dựng là: 32.090,4 m²).

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 m², 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.

6.1. Cơ cấu doanh thu

Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu Công ty giai đoạn 2015 – Quý I/2017

Đơn vị: Đồng

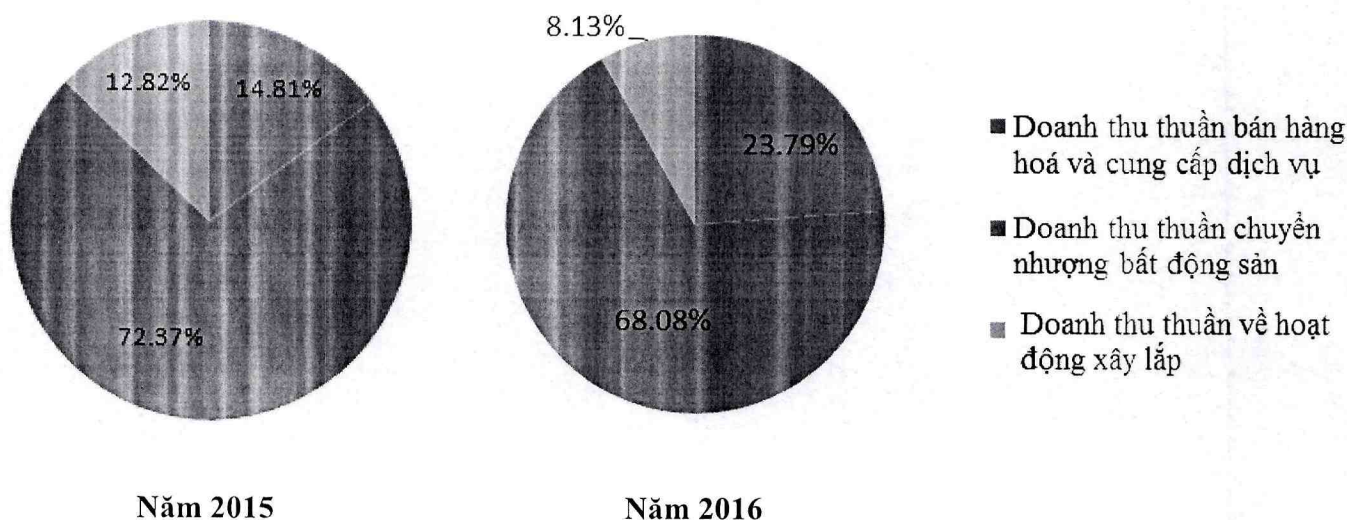
Chỉ tiêu	2015		2016		% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.888.927.623	99,95	291.243.760.693	99,92	689,5	34.122.874.177
- Doanh thu thuần bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	5.462.935.925	1,48	69.284.569.503	23,77	1.168,3	3.746.896.612
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	26.695.726.439	90,09	198.285.294.918	68,03	642,7	30.375.977.565
- Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	4.730.265.259	8,38	23.673.896.272	8,12	400,8	-
Doanh thu hoạt động tài chính	20.182.419	0,05	3.006.827	0,00	-85,1	362.938
Thu nhập khác	40.002	0,00	227.409.108	0,08	568.394,3	495.064
Tổng doanh thu và thu	36.909.150.044	100	291.474.176.628	100	689,7	34.123.369.241

nhập khác

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

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%).

Cơ cấu doanh thu thuần năm 2015 - 2016



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 Toà 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 hàng mua căn hộ tại dự án 89 Phùng Hưng, 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.

6.2. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017 Giá trị
	Giá trị	Tỷ trọng (%)/ LNST	Giá trị	Tỷ trọng (%)/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	3.050.063.851
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	-
Lợi nhuận gộp	13.523.474.929	203,39	34.784.982.233	270,2	157,2	3.050.063.851

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016 của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

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.

6.3. 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. Giá các loại nguyên vật liệu và nhiên liệu mà Công ty sử dụng trong hoạt động kinh doanh thường xuyên biến động khó lường theo tình hình kinh tế và chính trị trong nước và thế giới. Những yếu tố đầu vào này biến động lớn sẽ gây khó khăn đến các công trình đang thi công của Công ty và dẫn đến kéo dài thời gian thi công các công trình, việc nghiệm thu, bàn giao sẽ bị gián đoạn. Xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố này tới kết quả kinh doanh, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm tạo sự ổn định cho nguồn nguyên nhiên vật liệu như việc ký kết các hợp đồng xây lắp có điều chỉnh giá trong những trường hợp giá cả các loại vật tư, nhiên liệu đầu vào biến động; luôn chủ động tìm kiếm các kênh cung cấp nguyên vật liệu ổn định và đã ký được các hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn cũng như tạo

dựng mối quan hệ làm ăn uy tín, bền vững với các nhà cung cấp lớn. Các nhà cung cấp nguyên vật liệu chủ yếu của Công ty như:

STT	Công ty	Nguyên vật liệu cung cấp
1	Công ty cổ phần đầu tư Bê Tông Việt - Ý	Bê tông
2	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xây dựng Việt Hàn	Bê tông
3	Công ty cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	Thép
4	Công ty TNHH Đầu tư thương mại và phát triển Trường Phát	Thép
5	Công ty cổ phần Thương mại Thái Hưng	Thép
6	Công ty cổ phần Thương mại Hiệp Hương	Thép
7	Công ty cổ phần Dịch vụ và Thương mại Nam Diễn	Xi măng
8	Công ty cổ phần Thương mại Tổng hợp Lộc Thịnh	Xi măng
9	Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Dầu Khí Hà Tây	Thép và Xi măng

(Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

6.4. Chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 5: Cơ cấu chi phí giai đoạn 2015 – Quý I/2017

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016			Quý I/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%) / doanh thu thuần	Giá trị	Tỷ trọng (%) / doanh thu thuần	% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Giá trị
Giá vốn hàng bán	23.365.452.694	63,34	256.458.778.460	88,20	999,4	30.112.610.797
Chi phí tài chính	14.402.578	0,04	1.487.347.370	0,51	10.226,9	891.695.859
Chi phí sản xuất	51.380.312.805	139,28	9.863.795.869	3,39	-80,8	133.183.965
Chi phí bán hàng	-	-	10.067.343.947	3,46	-	-
Chi phí quản lý DN	3.625.885.702	9,83	6.226.813.330	2,14	71,7	1.281.069.010

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%)/ doanh thu thuần	Giá trị	Tỷ trọng (%)/ doanh thu thuần		Giá trị
Chi phí khác	882.491.224	2,39	1.140.097.523	0,39	29,2	53.749
Tổng cộng chi phí	79.268.545.003	214,88	285.244.176.499	97,94	259,85	32.418.613.380

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

Trong năm 2016, Chi phí của Công ty tăng gấp gần 2,6 lần so với năm trước chủ yếu là do giá vốn hàng bán của Công ty tăng cao. Trong cơ cấu chi phí của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây, là doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản nên Giá vốn hàng bán và các chi phí sản xuất chiếm tỷ trọng lớn nhất đạt lần lượt 63,34% và 139,28% năm 2015 và đạt lần lượt 88,2% và 3,4% trong năm 2016 trên cơ cấu Doanh thu thuần. Năm 2016 Công ty ghi nhận một phần doanh thu của Dự án Toà nhà hỗn hợp Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội do vậy trong năm 2016, Giá vốn hàng bán của Công ty (256,5 tỷ đồng) tăng gần 10 lần so với năm 2015 (23,4 tỷ đồng). Cũng trong năm 2016, Công ty phát sinh chi phí bán hàng (10 tỷ đồng) do Công ty ký hợp đồng bán hàng với sàn Bất động sản để bán căn hộ tại dự án 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

6.5. Trình độ công nghệ

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây không có tài sản là máy móc, thiết bị công nghệ cao. Tài sản cố định của Công ty chủ yếu là hệ thống điều hòa, hệ thống điện và một số loại thiết bị khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh hàng ngày của khối văn phòng.

6.6. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển các ngành nghề đã mang lại hiệu quả cho Công ty trong thời gian qua như: kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng và kinh doanh thương mại,... Ngoài ra, Công ty có chiến lược phát triển thêm các ngành có nhiều tiềm năng và phù hợp với năng lực kinh doanh của doanh nghiệp như đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, cung cấp thương mại và dịch vụ cho các dự án mà Công ty đã đầu tư và các dự án trên địa bàn Hà Nội và các tỉnh lân cận.

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/ dịch vụ

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đang triển khai bộ quy trình tuân thủ doanh nghiệp theo tiêu chuẩn của Ngân hàng thế giới gồm 10 quy trình và 11 quy định, quy chế bao trùm mọi lĩnh vực kinh doanh của công ty như: Quy định bảo mật thông tin, Chính sách chăm sóc khách hàng, Quy chế lương thưởng, Quy định về xung đột lợi ích, Chính sách đào tạo, Quy chế quản lý tài

chính, Quy trình đấu thầu, Quy trình tuyển dụng, Quy trình quản lý hợp đồng, Quy trình xác minh đối tác và cơ hội đầu tư, Quy trình đường dây nóng, Quy trình đi công tác...

Các Quy trình Quản lý hợp đồng, Quy chế tài chính, Quy trình tuyển dụng, Quy trình đấu thầu đã giúp công ty có thể kiểm soát chất lượng sản phẩm đầu ra một cách hiệu quả. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ tiếp tục ban hành các quy chế khác để tuân thủ các quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định.

6.8. Hoạt động Marketing

Công ty đã xây dựng chiến lược Marketing phân khúc khách hàng và chiến lược phát triển thương hiệu HTT trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty đã xây dựng lại bộ nhận diện thương hiệu HTT bao gồm: mẫu văn bản công ty, logo, website, phù hiệu công ty, bao bì, ... mang thương hiệu HTT. Công ty đã xây dựng và thực hiện chiến dịch truyền thông thương hiệu HTT đến các Ban quản lý dự án, doanh nghiệp FDI và tư nhân. Công ty đang hướng đến hoạt động Marketing gắn với tăng trưởng doanh thu công ty.

6.9. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty đã đăng ký bản quyền logo HTT theo giấy Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 78285/QĐ- SHTT do Cục Sở Hữu trí tuệ, Bộ Khoa học và Công nghệ cấp ngày 14 tháng 12 năm 2015



6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 6: Danh sách các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Dự án	Giá trị	Địa điểm	Thời gian thực hiện
1	Xây dựng khu nhà ở đồng bộ CBCS cục B42, B57 Tổng cục V, Bộ công an	28.869,5	Thanh Trì, Hà Nội	2013 - 2015
2	Xây dựng công trình Khu nhà ở TM và dịch vụ P.Hiến Nam, TP Hưng Yên	174.570	TP Hưng Yên	2015 - 2016
3	Xây dựng Nhà Đa năng dịch vụ, TM & nhà ở số 7, Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội	363.252	Hà Đông, Hà Nội	2010 - 2013
4	Xây dựng Toà nhà hỗn hợp dịch vụ, Thương mại và nhà ở số 89, Phùng Hưng, Hà Đông,	385.781	Hà Đông, Hà Nội	2014 - 2016

Hà Nội

5	Hợp đồng Thương mại cung cấp hạt nhựa	70.620	Hà Đông, Hà Nội	2016
	nguyên sinh và thép			

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2015 – Quý I/2017

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017
Tổng giá trị tài sản	503.252.066.564	469.939.197.172	-6,6	446.326.095.632
Vốn chủ sở hữu	135.578.760.511	221.074.450.069	63,1	222.545.081.531
Doanh thu thuần	36.888.927.623	291.243.760.693	689,5	34.122.874.177
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.903.369.068	17.006.484.413	71,7	1.837.861.449
Lợi nhuận khác	(882.451.222)	(912.688.415)	-	441.315
Lợi nhuận trước thuế	9.020.917.846	16.093.795.998	78,4	1.838.302.764
Lợi nhuận sau thuế	6.649.042.564	12.874.689.558	93,6	1.470.631.462
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân	7,1%	7,2%	1,69	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

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.

7.2. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016

Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

7.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

• Khó khăn:

- Tình hình kinh tế thế giới đã thoát khỏi khủng hoảng nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro, xu hướng dòng vốn ODA ở Việt Nam đang giảm dần vốn vay ưu đãi và chuyển sang vốn vay thương mại với lãi suất cho vay cao hơn và thời gian ân hạn trả lãi ngắn hơn, đặc biệt đối với thị trường bất động sản khi nguồn vốn vay chiếm một tỷ trọng rất lớn trong cơ cấu kinh doanh của các Doanh nghiệp bất động sản hiện nay.
- Cạnh tranh giữa các Doanh nghiệp bất động sản ngày càng tăng.
- Công ty đang triển khai các dự án đầu tư lớn cần nguồn vốn lớn trong khi việc tiếp cận các kênh huy động vốn đều khó khăn.

• Thuận lợi:

- Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây đã có hơn 14 năm hoạt động và phát triển (kể từ khi chuyển đổi công ty cổ phần), đội ngũ ban lãnh đạo có tầm nhìn chiến lược tốt với mục tiêu phát triển bền vững, lâu dài đảm bảo cuộc sống cho người lao động và góp phần phát triển đất nước. Bên cạnh đó, đội ngũ Cán bộ nhân viên đều có chuyên môn nghiệp vụ cao góp phần không nhỏ vào việc đảm bảo chất lượng và tiến độ của các dự án, giữ vững niềm tin của khách hàng.
- 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.
- Các dự án đầu tư của Công ty đã bắt đầu cho kết quả tốt sau một thời gian dài triển khai hoạt động như dự án số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, Thương mại và nhà ở số 89, Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

❖ Vị thế của Công ty trong lĩnh vực Bất động sản

Kể từ khi thành lập và đặc biệt sau khi hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đã liên tục phát triển, mở rộng và đến hiện tại với việc tham gia xây dựng

hiều công trình lớn. Doanh thu của Công ty liên tục tăng trưởng qua các năm, tổng tài sản tại 31/03/2017 đạt 446,3 tỷ đồng.

Về nguồn nhân lực, Công ty có tổng cộng 54 nhân viên trong đó 59,3% có trình độ Đại học và trên Đại học, đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty đều có kinh nghiệm trên 10 năm, riêng Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty đã có liên tiếp 22 năm công tác trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng. Nhìn chung, đội ngũ Ban lãnh đạo của Công ty là những nhân sự lãnh đạo giỏi, có bề dày kinh nghiệm, có trình độ tổ chức quản lý và điều hành công việc hiệu quả, chuyên nghiệp trong các lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Với năng lực tài chính lành mạnh và đội ngũ cán bộ chuyên viên có năng lực chuyên môn cao, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây nói chung và Sàn Giao dịch Bất động sản Vạn Phát của Công ty nói riêng có đầy đủ khả năng để hoàn thành tốt mọi yêu cầu về triển khai hoạt động giao dịch qua Sàn của bất kỳ Chủ đầu tư nào, cũng như có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của công việc, đủ khả năng triển khai những dự án lớn với yêu cầu kỹ thuật và chất lượng cao.

Đến hiện tại, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đã và đang tham gia triển khai xây dựng và tiến hành kinh doanh, giao dịch qua Sàn một số dự án tiêu biểu như sau: Dự án Nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở 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 và Dự án nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

❖ Triển vọng ngành Bất động sản

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 m² 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.

Là một công ty xuất thân từ doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa và dịch chuyển kinh doanh sang đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, với vị thế đã tạo dựng được trong ngành, cùng những tiềm lực về nhân sự, về tài chính và định hướng kinh doanh hiện có, Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây có cơ sở để tin tưởng vào một sự vươn mình lớn mạnh hơn nữa trong thời gian tới. Nhìn chung, chiến lược phát triển của Công ty là phù hợp với triển vọng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, đây là một thị trường rất tiềm năng khi nhu cầu về nhà ở đang có xu

hướng tăng trở lại trong thời gian gần đây. Hiện tại, có rất nhiều doanh nghiệp bất động sản đang niêm yết trên thị trường chứng khoán, vì vậy chúng tôi sử dụng số liệu tài chính của các công ty trong ngành đang niêm yết để so sánh với HTT. Đó là các công ty: CTCP Xây dựng 1.1.6.8, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An, Công ty cổ phần Miền Đông.

✓ CTCP Xây dựng 1.1.6.8 (MST). Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh nguyên vật liệu, thiết bị lắp đặt xây dựng.... Công ty hiện đang niêm yết trên HNX với vốn điều lệ 180,000,000,000 đồng.

✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (KAC). Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty niêm yết trên sàn HOSE với vốn điều lệ là 239,999,990,000 đồng

✓ Công ty Cổ phần Miền Đông (MDG) tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An, hoạt động trong các lĩnh vực Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và Kinh doanh bất động sản. Công ty hiện đang niêm yết trên sàn HOSE với vốn điều lệ là 108,890,310,000 đồng.

Các chỉ tiêu về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trên được so sánh với Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây theo bảng dưới đây:

Chỉ tiêu	CTCP Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư Địa ốc Khang An (KAC).	CTCP Thương mại Hà Tây
Doanh thu thuần	149.528.156.084	309.584.157.171	168.155.906.350	291.243.760.693
Lợi nhuận sau thuế	8.077.578.358	6.510.312.705	27.061.524.646	12.874.689.558
Nguồn vốn chủ sở hữu	197.635.573.414	148.409.643.754	291.044.503.620	221.074.450.069
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	18.000.000	10.324.781	23.999.999	20.000.000
EPS	449	631	1.128	679,5

(Nguồn: BCTC 2016 kiểm toán của các Công ty)

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

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 các chính sách nhà nước như luật đấu thầu, luật đầu tư, luật doanh nghiệp ngày càng cởi mở, thông thoáng theo hướng minh bạch và bình đẳng giữa các thành phần kinh tế đã tạo ra môi trường cạnh tranh bình đẳng, minh bạch giữa các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, nhờ vào những yếu tố

cơ bản tích cực, các hiệp ước thương mại vừa ký kết, và nguồn lao động giá rẻ, Việt Nam sẽ tiếp tục thu hút thêm nhiều nguồn đầu tư nước ngoài. Đây là một trong những nguồn lực vô cùng cần thiết để có thể đẩy mạnh phát triển ngành bất động sản nói riêng và phát triển đất nước nói chung.

Sau một thời gian khá thận trọng với việc cho vay trong lĩnh vực bất động sản nhằm tái cơ cấu danh mục đầu tư và các khoản vay không hiệu quả, các ngân hàng bắt đầu cho vay lại các dự án bất động sản trong năm 2014. Do tính chất thị trường bất động sản Việt Nam hiện còn non trẻ và đang phát triển, một tỷ lệ lớn các giao dịch chuyển nhượng là cho các khu đất dự án, trong đó gần một nửa các giao dịch và nhu cầu đầu tư cho các khu đất là cho mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm nhà ở. Hạng mục này vẫn là phân khúc rất được quan tâm do nhu cầu đang dồi dào từ quy mô dân số lớn và tỷ lệ đô thị hóa cao.

Hiện tại, HTT 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...

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 05/04/2017 là 54 người.

Bảng 8: Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm 05/04/2017

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo giới tính	54	100,00
Nam	42	77,8
Nữ	12	22,2
II. Phân loại theo trình độ	54	100,00
Cán bộ có trình độ đại học và trên đại học	32	59,3
Cán bộ có trình độ cao đẳng, trung cấp	11	20,4
Cán bộ có trình độ sơ cấp, công nhân kỹ thuật	8	14,8
Cán bộ có trình độ phổ thông và lao động khác	3	5,5
III. Phân loại theo tính chất hợp đồng lao động	54	100,00
Cán bộ quản lý	30	55,5
Chuyên viên	02	3,7
Cộng tác viên	02	3,7
Lao động trực tiếp	20	37,1

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

9.2. Chính sách 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 CBNV 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

10. Chính sách cổ tức

Từ khi thành lập đến nay, do nhu cầu vốn lớn để mở rộng kinh doanh, tăng cường đầu tư, nên Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức. Hội đồng quản trị Công ty đã xin ý kiến về vấn đề này tại các kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Công ty cũng đã có chính sách chi trả cổ tức theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức do Hội đồng quản trị xây dựng, đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định theo nguyên tắc: Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty, Công ty chỉ trả cổ tức cho Cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết số cổ tức đã định Công ty vẫn thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời vẫn phải đảm bảo đủ vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Cổ tức năm 2016 của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua là 6%

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định của Công ty được thực hiện ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Danh mục	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 30
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 – 10
Phương tiện, vận tải	06 - 10

(Nguồn: Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

11.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua

11.3. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện theo chủ trương của HĐQT, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty không có khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn.

Bảng 9: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: Đồng

TT	Chỉ tiêu	2015	2016
		Số dư cuối năm	Số dư cuối năm
1	Thuế GTGT phải nộp	9.459.612.081	9.459.612.081
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.769.910.295	6.806.211.398
3	Thuế thu nhập cá nhân	1.385.931	121.773.931
4	Thuế khác	181.791.555	181.791.555
	Tổng cộng	13.412.699.862	16.569.388.965

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

11.4. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ như sau:

Bảng 10: Chi tiết các quỹ Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Đơn vị: Đồng

	2015	2016
Quỹ đầu tư phát triển	21.265.468	21.265.468

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

11.5. Tổng dư nợ vay

Bảng 11: Chi tiết số dư các khoản vay

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2015	2016	Quý I/2017
I	Vay và nợ ngắn hạn	6.216.450.000	3.335.786.337	10.210.528.648
1	Vay cá nhân (i)	6.216.450.000	3.335.786.337	10.210.528.648
II	Vay và nợ dài hạn	82.854.931.790	85.799.660.171	80.016.988.370
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB) (ii)	50.000.000.000	64.323.904.874	63.261.457.624
2	Ngân hàng Indovina – PGD Thiên Long (iii)	32.189.931.791	20.938.819.000	16.265.261.117
3	Ngân hàng Thương mại Cổ phần SeaBank – Chi nhánh Láng Hạ (iv)	664.999.999	536.936.297	490.269.629
III	Tổng cộng	89.071.381.790	89.135.446.508	90.227.517.018

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

- (i) *Khoản vay Cá nhân: Do nhu cầu vốn lưu động để triển khai các dự án Công ty đã huy động vốn của cán bộ nhân viên, chi tiết như sau:*

Đơn vị: Đồng

TT	Họ và tên	2015	2016
1	Lê Thị Kết	3.200.000.000	-
2	Nguyễn Thị Chính	2.500.000.000	129 704 000
3	Nguyễn Đức Hợp	300.000.000	-
4	Trịnh Đình Kiên	216.450.000	-
5	Nguyễn Xuân Đức	-	403.090.670
6	Phạm Trung Hiếu	-	47.555.315
7	Phạm Viết Thành	-	834.521.979
8	Trần Ngọc Minh	-	941.495.064
9	Vũ Anh Đào	-	183.643.000
10	Đào Thị Mỹ Hà	-	795.776.309
Tổng cộng		6.216.450.000	3.335.786.337

- (ii) *Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) theo hợp đồng:*

- *Hợp đồng tín dụng số 0045/2015/HĐTDHM ngày 25 tháng 12 năm 2015 số tiền vay là 65 tỷ đồng. Thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày bắt đầu nhận tiền vay. Lãi suất vay là 8,6 – 9,2%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, trả lãi hàng tháng. Tiền vay để thực hiện dự án toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo là một phần tài sản hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Công ty tại dự án Toà nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*

- *Số dư nợ vay tại ngày 31/03/2017: 63.261.457.624 VND*

- (iii) *Vay Ngân hàng TNHH Indovina – PGD Thiên Long theo hợp đồng:*

- *Hợp đồng vay vốn số 21/2015/HĐTH/IVBTL-TMHT ngày 24/04/2015. Hạn mức cho vay: 35.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (đã bao gồm 12 tháng ân hạn). Lãi suất cho vay: 10,5% (xem xét điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng). Mục đích vay vốn: Tài trợ dự án "Khu nhà Thương mại và dịch vụ" tại địa chỉ phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm các ô 2A - 03(547,4m2), 2B-03(607,4m2), 3A(1091,7m2), 3B-01(624,7m2) tại số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, HN. Số dư tiền vay tại thời điểm 31/03/2017: 16.265.261.117 VND.*

- (iv) *Vay Ngân hàng TMCP SeaBank – Chi nhánh Láng Hạ theo hợp đồng:*

- *Hợp đồng tín dụng số 524600157/HĐTD ngày 03 tháng 09 năm 2015 với tổng số tiền vay là 700 triệu đồng, thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày 04/09/2015. Lãi suất cho vay: 11%/năm (áp dụng 8%/năm cho 12 tháng đầu tiên), trả lãi hàng tháng. Tiền vay để thanh*

toán một phần tiền mua xe ô tô HONDA CRV. Tài sản đảm bảo là Tài sản hình thành từ vốn vay.

- Số dư tiền vay đến 31/03/2017: 490.269.629 VND.

11.6. Tình hình hàng tồn kho

Bảng 12: Chi tiết hàng tồn kho giai đoạn 2015 - 2016

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2015	2016
1	Chi phí SXKD dở dang	8.339.289.149	-
	CT Khu Thương mại và dịch vụ Hưng Yên	8.339.289.149	-
2	Thành phẩm Bất động sản đầu tư (i)	846.802.539	846.802.539
3	Hàng hóa	-	2.863.834.788
	Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho	9.186.091	3.710.637.327

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

- (i) Thành phẩm Bất động sản đầu tư là giá trị 2 căn hộ tại Dự án số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, đã hoàn thành, chưa chuyển nhượng.

Trong năm 2015, Công ty đang thực hiện tập hợp chi phí dự án Hưng Yên và dự án Trung Văn mở rộng trên khoản mục Hàng tồn kho (Mục chi phí SXKD dở dang). Do tiến độ thực hiện các dự án này kéo dài nên Công ty đã thực hiện phân loại lại và theo dõi 2 dự án trên ở khoản mục Tài sản dở dang dài hạn.

Công ty đã thực hiện điều chuyển khoản mục Hàng Tồn kho sang mục Tài sản dở dang dài hạn chủ yếu là 2 tài sản bất động sản của 2 Dự án Trung Văn và Hưng Yên do thời gian thực hiện kéo dài. Dự án Trung Văn là do Sở Xây dựng chậm cấp giấy phép Xây dựng. Đến thời điểm hiện tại Sở xây dựng đang thẩm duyệt để cấp giấy phép xây dựng Dự án Hưng Yên là do giải phóng mặt bằng Thành phố Hưng Yên bàn giao mặt bằng sạch chậm. Đến thời điểm tháng 12/2016, Công ty mới được chính thức bàn giao để tiến hành xây dựng.

Hai dự án này chậm tiến độ nhưng Công ty không bị phạt là do các nguyên nhân khách quan từ các cơ quan có thẩm quyền nên dự án triển khai bị kéo dài, hiện tại 2 dự án này công ty chưa thu bất cứ khoản tiền nào.

11.7. Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

Bảng 13: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017
1	Phải thu khách hàng	3.646.474.911	29.546.425.296	710,3	23.787.112.955

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/ giảm năm 2016 so với năm 2015	Quý I/2017
2	Trả trước cho người bán	41.690.133.992	93.278.896.835	123,7	100.379.168.999
3	Các khoản phải thu khác (*)	4.054.478.216	4.839.738.043	236,9	4.870.272.388
	Tổng cộng	49.391.087.119	127.665.060.174	176,3	129.036.554.342

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

Trong năm 2016, phải thu khách hàng tăng gấp 7 lần so với cùng kỳ 2015 do phát sinh khoản phải thu theo Hợp đồng mua bán hạt nhựa nguyên sinh và thép các loại với Công ty TNHH Thương mại SME (khoảng 17,1 tỷ đồng).

(*) Chi tiết các khoản phải thu khác:

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
I	Ngắn hạn	4.054.478.216	4.839.738.043
1	Tạm ứng (*)	1.258.712.216	1.185.172.225
1.1	Nguyễn Ngọc Hải	275.854.000	-
1.2	Nguyễn Đức Đình	483.197.903	-
1.3	Phạm Thị Thu Hương	292.648.791	-
1.4	Đào Văn Chiến	-	-
1.5	Vũ Anh Đào	-	244.574.618
1.6	Ban quản lý số 7 Trần Phú	-	200.656.661
1.7	Các cá nhân khác	207.011.522	739.940.946
2	Phải thu khác	2.795.766.000	3.654.565.818
2.1	Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội		500.000.000
2.2	Công ty cổ phần Bạch Đằng 10	30.000.000	-
2.3	Phạm Quốc Hào	-	174.524.000
2.4	Phải thu khác	2.765.766.000	2.980.041.818
II	Dài hạn	54.699.974.677	54.699.974.677
1	Phải thu khác	54.699.974.677	54.699.974.677
1.1	Công ty cổ phần Đầu tư Xây	53.787.200.000	53.787.200.000

dựng Phúc Hưng

Thuế thu nhập doanh nghiệp
1.2 tạm nộp 1% Dự án 89 Phùng
Hưng

912.774.677

912.774.677

Tổng cộng**58.754.452.893****59.539.712.720**

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

Bảng 14: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
1	Phải trả người bán	4.818.639.335	29.371.120.197	24.216.438.212
2	Người mua trả tiền trước	226.085.010	1.841.350.947	11.656.155.481
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13.412.699.862	16.569.388.965	16.121.374.900
4	Phải trả người lao động	5.876.959	642.722.983	506.175.623
5	Chi phí phải trả	54.228.126.819	16.916.056.527	16.235.316.819
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	106.592.904
7	Phải trả ngắn hạn khác(*)	1.756.944.884	472.572.589	8.279.798.990
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	485.000	485.000	485.000
	Tổng cộng	80.665.307.869	69.149.483.545	87.332.866.577

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính Quý I/2017 do Công ty lập của Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây)

(*) Các khoản phải trả khác:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
I	Phải trả ngắn hạn khác	1.756.944.884	472.572.589	8.279.798.990
1	Bảo hiểm xã hội	41.999.434	18.706.200	26.473.700
2	Bảo hiểm y tế	1.766.712	20.283.750	25.818.750
3	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.712.618.254	424.567.639	8.216.031.540
4	Bảo hiểm thất nghiệp	560.484	9.015.000	11.475.000
II	Phải trả dài hạn	1.687.980.294	287.530.909	287.530.909
1	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.687.980.294	287.530.909	287.530.909
	Tổng cộng	3.444.925.178	760.103.498	8.567.329.899

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 và BCTC quý I.2017 do Công ty lập của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

11.8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính

Các chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ ngắn hạn	lần	0,82	1,94
- Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	lần	0,70	1,89
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:			
- 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
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- 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
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- 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

(Nguồn: Tính toán dựa trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây)

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.

12. Hội đồng quản trị. Ban giám đốc. Ban kiểm soát. Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Số CMND	Năm sinh	Chức vụ
1	Đào Văn Chiến	013555555	01/07/1971	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Đức Đình	001055004307	20/05/1955	Thành viên HĐQT
3	Lê Thị Xuyên	013322040	15/06/1963	Thành viên HĐQT
4	Trần Văn Công	1113865386	09/06/1963	Thành viên HĐQT
5	Trần Đăng Duy	012113891	13/06/1982	Thành viên HĐQT

❖ Đào Văn Chiến – Chủ tịch HĐQT

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 - Xí nghiệp 3 và Xí 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: 3.448.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 17,24% vốn điều lệ)

Trong đó:

- 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: 2.641.980 cổ phần (chiếm tỷ lệ 75,5% vốn điều lệ)

- CTCP Đầu tư xây dựng Phúc Hưng: 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

❖ Nguyễn Đức Đình – Thành viên HĐQT

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 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

❖ Lê Thị Xuyên – Thành viên HĐQT

Bà Lê Thị Xuyên Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 15/06/1963

Số CMTND: 013322040 cấp ngày 09/06/2010 do Công an Hà Nội cấp

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thanh Hóa
 Địa chỉ thường trú: Hạ Đình, Thanh Xuân, Hà Nội
 Số ĐT liên lạc: 0912 378 432
 Trình độ văn hoá: Đại học
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
03/1985 - 08/2005	Nhân viên kế toán - Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng
09/2006 - 02/2015	Phó phòng TCKT - Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10
03/2015 - đến nay	Ủy viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT - 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

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

❖ **Trần Văn Công – Thành viên HĐQT**

Ông Trần Văn Công Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/06/1963

Số CMTND: 111386538 cấp ngày 09/7/2013 do Công an Hà Nội cấp

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Số 7 Đường Trần Phú, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 0913297235

Trình độ văn hoá: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
1981 - 1994	Nhân viên- Công ty bán lẻ tổng hợp Ba Vì
1994 - 1999	Trưởng phòng kế hoạch nghiệp vụ - Công ty bán lẻ tổng hợp Ba Vì
1999 - 2002	Phó Giám đốc - Công ty bán lẻ tổng hợp Ba Vì
2002 - 2003	Phó Giám đốc, Giám đốc- Công ty vật liệu điện máy và chất đốt Hà Tây
2003 - 2009	Tổng giám đốc – Công ty CP Thương mại Hà Tây
2009 - 2015	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Liên hiệp thực phẩm
2007 - Nay	Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT 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: 160.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,8% vốn điều lệ)

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân: 160.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,8% 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

❖ **Trần Đăng Duy – Thành viên HĐQT**

Ông Trần Đăng Duy Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 13/06/1982

Số CMTND: 012113891 cấp ngày 14/09/2006 do Công an Hà Nội cấp

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Số 37 phố Hàng Đậu, Đồng Xuân, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 0904 449 446

Trình độ văn hoá: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
2005 - 2007	Nhân viên giao dịch chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
2007 - 2008	Nhân viên môi giới chứng khoán tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Anh và Nhân viên môi giới bất động sản tại Công ty TNHH Xây dựng và Bất động sản Sơn Hải
2008 - 2010	Trưởng phòng Môi giới, Trưởng phòng Định giá, Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản Phố Wall – Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị Phố Wall
2010 - 2014	Giám đốc Khối Môi giới và Phát triển hệ thống – Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV
Từ 2015 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT - 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: 500 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,0025% vốn điều lệ)

Trong đó:

- Cổ phần sở hữu cá nhân:	500 cổ phần (chiếm tỷ lệ 0,0025% 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

12.2. Ban Tổng giám đốc

STT	Họ và tên	Số CMND	Năm sinh	Chức vụ
1	Đào Văn Chiến	013555555	01/07/1971	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Đình	001055004307	20/5/1955	Phó Tổng Giám đốc

❖ **Đào Văn Chiến – Tổng giám đốc:** SYLL như trên❖ **Nguyễn Đức Đình - Phó Tổng Giám đốc:** SYLL như trên**12.3. Ban kiểm soát**

STT	Họ và tên	Số CMND	Năm sinh	Chức danh
1	Nguyễn Văn Thắng	013221751	01/01/1985	Trưởng BKS
2	Nguyễn Hồng Duyên	031184003558	12/04/1984	Thành viên BKS
3	Trần Thị Tươi	036179001705	25/11/1979	Thành viên BKS

❖ **Trưởng Ban kiểm soát: Ông Nguyễn Văn Thắng**

Ông Nguyễn Văn Thắng	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/01/1985
Số CMTND:	013221751 do Công an Hà Nội cấp ngày 26/06/2010
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	Số 29, ngách 662/105 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận

Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 04.23470288

Trình độ văn hoá: Thạc sĩ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính ngân hàng

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
09/2006 - 12/2008	Kế toán viên Công ty TNHH MTV Xây dựng Thái Sơn
1/2009 - 9/2012	Trợ lý kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K
10/2012 - 4/2015	Trợ lý kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Asean
Từ tháng 5/2015 - 12/2015	Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Asean
Từ tháng 12/2015 đến nay	Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát - 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 có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Ban kiểm soát

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

❖ **Thành viên Ban kiểm soát: Bà Nguyễn Hồng Duyên**

Bà Nguyễn Hồng Duyên Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 12/04/1984

Số CMTND: 031184003558 do Cục CSĐKQL Cư trú & DLQG về Dân cư cấp ngày 26/01/2016

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Phòng 507, nhà N3, CT2, khu 212, Tân Xuân, Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 0984 001 266

Trình độ văn hoá: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
Tháng 09/2006 đến 04/2009	Trợ lý Tổng Giám đốc; Trưởng phòng Thị trường Quốc tế Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Cung ứng Nhân lực Hoàng Long
Tháng 5/2009 đến 6/2010	Trợ lý dự án Loesche GmbH
Tháng 7/2010 đến 7/2015	Quyền Phó Giám đốc Trung tâm Khách hàng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Cung ứng Nhân lực Hoàng Long
Tháng 8/2015 đến 6/2016	Quản lý dự án ILO Asia - Pacific
Tháng 12/2015 đến nay	Thành viên ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát 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 Ban kiểm soát

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

❖ Thành viên Ban kiểm soát: Bà Trần Thị Tươi

Bà Trần Thị Tươi Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 25/11/1979

Số CMTND: 036179001705 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 05/06/2016

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: Phòng 602 CT12 Khu đô thị Kim Văn Kim Lũ, Phường Đại Kim, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Số ĐT liên lạc: 0934249422

Trình độ văn hoá: Đại học

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Vật lý

Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
Tháng 02/2004 đến 10/2006	Nhân viên Phòng Kế hoạch Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng
Tháng 10/2006 - 08/2016	Nhân viên Phòng KH - KT tại Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10
Từ 12/2015 - nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

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 Ban kiểm soát

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

12.4. Kế toán trưởng

❖ Ông Nguyễn Ngọc Hải – 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

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

13.1. Tài sản cố định

Bảng 10: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Tổng
Nguyên giá	-	492.545.455	1.048.232.727	50.000.000	1.590.778.182
Giá trị hao mòn lũy kế	-	134.458.703	202.147.687	11.111.112	347.717.502
Giá trị còn lại	-	358.086.752	846.085.040	38.888.888	1.243.060.680

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của CTCP Thương mại Hà Tây)

Trong đó:

- + Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 846.085.040 VND.
- + Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016: 0 đồng
- + Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng

13.2. Tình hình sử dụng đất

Bảng 16: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

S T T	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hình thức (giao, thuê)	Thời hạn thuê đất	Hồ sơ pháp lý	Đơn vị quản lý
1	Số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội	1.490	Giao đất	Lâu dài	Quyết định giao đất số 107/QĐ-UBND ngày 16/1/2008	UBND thành phố Hà Nội

2	89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội	1.961	Giao đất	Lâu dài	Quyết định giao đất số 1298/QĐ- UBND ngày 21/5/2008	UBND thành phố Hà Nội
---	--	-------	----------	---------	--	-----------------------------

(Nguồn: CTCP Thương mại Hà Tây)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2017 - 2018

Bảng 17: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017 – 2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		Năm 2018	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2016	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017
Doanh thu thuần	291.244	315.000	8,16	322.000	102,2
- Doanh thu thuần bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	69.285	169.393	144,49	199.813	17,96
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	198.285	100.000	(49,57)	-	-
- Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	23.674	45.607	92,65	122.187	167,91
Lợi nhuận gộp	34.784	59.259	70,36	77.614	30,97
Lợi nhuận sau thuế	12.875	29.368	128,1	29.400	0,12
- Lợi nhuận sau thuế về bán hàng hoá và dịch vụ đã cung cấp	2.839	21.549	659,03	16.167	(24,98)
- Lợi nhuận sau thuế về kinh doanh Bất động sản	8.489	2.792	(67,11)	-	-
- Lợi nhuận sau thuế về hoạt động xây lắp	1.547	5.027	224,95	13.233	163,24
Vốn chủ sở hữu	221.074	250.112	113,1	279.480	111,7
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	4,4	9,3	211,3	9,1	97,8
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	5,8	11,7	201,7	10,5	89,7

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Năm 2018
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2016	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017
Cổ tức (%)	6	14	233,3	14	-

(Nguồn: CTCP Thương mại Hà Tây)

14.1. Nêu căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Với kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2016, Công ty đã đề ra kế hoạch kinh doanh trong năm 2017 với những nhiệm vụ hết sức nặng nề. Doanh thu ghi nhận kế hoạch năm 2017 đạt 315 tỷ đồng, tăng trưởng 8,2% so với năm 2016. Đặc biệt, lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2017 dự kiến đạt 29,3 tỷ đồng, tăng 134,1% so với năm 2016. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2017 của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 2303/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2017.

Theo dự kiến, trong giai đoạn 2017 - 2018, Công ty sẽ bàn giao hết căn hộ tại Dự án tòa nhà hỗn hợp dịch vụ Thương mại và nhà ở Số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội - doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ chung cư tại dự án này là 100 tỷ đồng.

Trong năm 2016, Công ty phát triển thêm mảng kinh doanh thương mại, cho thuê trung tâm thương mại và kinh doanh vật liệu xây dựng dự kiến doanh thu 140 tỷ đồng. Dự kiến trong năm 2017, Công ty sẽ triển khai khai thác và bán hàng tại Khu dự án nhà ở thương mại và dịch vụ Phúc Hưng tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên, doanh thu ước đạt 150 tỷ đồng.

Trong quý I/2017, Công ty thực hiện triển khai kinh doanh siêu thị tại Dự án tòa nhà Số 89 Phùng Hưng. Đây là tiền đề để công ty có thể có những bước tăng trưởng mạnh trong thời gian tới.

Dự kiến trong năm 2017, Doanh thu từ Kinh doanh thương mại và khách sạn, và kinh doanh bán hàng siêu thị ước đạt 65 tỷ đồng.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Là đơn vị tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh tế, năng lực sản xuất và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh và quản lý. Nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà công ty đề ra trong năm 2017 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức của Công ty vừa đảm bảo được mức lợi tức ổn định cho cổ đông vừa đảm bảo nguồn lợi nhuận để lại nhằm tiếp tục tái đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Mã chứng khoán

HTT

4. Tổng số chứng khoán niêm yết

20.000.000 cổ phần

5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 54 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định, Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân đại diện nắm giữ.

Tổng số lượng cổ phiếu của CTCP Thương mại Hà Tây bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định trên là: 3.632.500 cổ phiếu chiếm 18,16% trên vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể:

Bảng 18: Danh sách nắm giữ cổ phần

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 12 tháng kể từ ngày niêm yết
1	Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.448.000	1.724.000
2	Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc.	1.000	500
3	Lê Thị Xuyên	Thành viên HĐQT	10.000	15.000
4	Trần Văn Công	Thành viên HĐQT	160.000	80.000
5	Trần Đăng Duy	Thành viên HĐQT	500	250
6	Nguyễn Ngọc Hải	Q. Kế toán trưởng	10.000	5.000
7	Nguyễn Văn Thăng	Trưởng BKS	1.000	500

8	Nguyễn Hồng Duyên	Thành viên BKS	1.000	500
9	Trần Thị Tươi	Thành viên BKS	1.000	500
Tổng cộng			3.632.500	1.816.250

(Nguồn: CTCP Thương mại Hà Tây)

6. Giá trị sổ sách của cổ phiếu

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	135.578.760.511	221.074.450.069	222.545.081.531
Số lượng cổ phần đang lưu hành (Cổ phần)	12.737.900	20.000.000	20.000.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)	10.646	11.053	11.127

7. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo giá trung bình (có tính đến trọng số) của các phương pháp:

❖ Giá trị sổ sách của cổ phiếu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu HTT tại thời điểm 31/03/2017 như sau:

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/03/2017
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	222.545.081.531
Số lượng cổ phần đang lưu hành (Cổ phần)	20.000.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)	11.127

❖ Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần – Price/Earnings (P/E)

(Phương pháp tính theo giá trị P/E được tính theo giá trị tại ngày 31/03/2017 của các công ty)

Hệ số P/E được tính toán bằng giá trị P/E bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.

Giá trị của cổ phiếu HTT = P/E trung bình * EPS (HTT)

Chỉ tiêu	CTCP Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư Địa ốc Khang An (KAC).	CTCP Thương mại Hà Tây
----------	--------------------------------	-------------------------	--	---------------------------------

Chỉ tiêu	CTCP Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư Địa ốc Khang An (KAC).	CTCP Thương mại Hà Tây
Giá trị trung bình cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch tính đến thời điểm 09/06/2017 (đồng)	9.930	11.256	18.153	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu 4 Quý gần nhất tính đến 31/01/2017	360	554	1.120	767
Hệ số P/E	27,57	20,32	16,20	
Hệ số P/E trung bình		21,71		

(Nguồn: Báo cáo tài chính Quý I/2017 do công ty lập của các Công ty)

Giá cổ phiếu HTT = Hệ số P/E trung bình * Lãi cơ bản trên cổ phiếu (HTT)
= 21,71 * 767 = 16.655 đồng/cổ phiếu

❖ Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần – Price/Book value (P/B)

(Phương pháp tính theo giá trị P/B được tính theo giá trị tại ngày 31/03/2017 của các công ty)

Hệ số P/B được tính toán bằng giá trị P/B bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.

Giá trị của cổ phiếu HTT = P/B trung bình * Book value (HTT)

Chỉ tiêu	CTCP Xây dựng 1.1.6.8 (MST)	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư Địa ốc Khang An (KAC).	CTCP Thương mại Hà Tây
Giá trị trung bình cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch tính đến thời điểm 09/06/2017 (đồng)	9.930	11.256	18.153	
Nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 31/03/2017 (đồng)	198.260.528.228	148.871.834.773	289.481.825.374	221.074.450.069
Tổng số cổ phần	18.000.000	10.324.781	23.999.999	20.000.000

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần tại ngày 31/03/2017 (đồng)	21.966	18.630	12.062	11.127
Hệ số P/B	1,43	0,77	1,58	
Hệ số P/B trung bình		1,26		

(Nguồn: Báo cáo tài chính Quý I/2017 do công ty lập của các Công ty)

Giá cổ phiếu HTT = Hệ số P/B trung bình * Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (HTT)
 $= 1,26 * 11.127 = 14.024$ đồng/cổ phiếu

❖ Giá tham chiếu

Giá tham chiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được tính theo trọng số của ba phương pháp: Giá trị sổ sách của cổ phiếu với tỷ trọng 35%, Hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần – Price/Earnings (P/E) với tỷ trọng 10% và Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần – Price/Book value (P/B) với tỷ trọng 55%.

Giá tham chiếu (HTT) = $(11.127 * 35\%) + (14.024 * 55\%) + (9.977 * 10\%)$
 $= 12.605$ đồng/cổ phiếu

Trên cơ sở cân nhắc tình hình thực tế của thị trường chứng khoán hiện nay và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, để tăng tính hấp dẫn của cổ phiếu, Công ty lựa chọn giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là **12.600 đồng/cổ phiếu** (mười hai nghìn sáu trăm đồng một cổ phiếu).

8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Hiện tại, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài. Sau khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 có hiệu lực từ ngày 01/09/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, trong đó quy định:

“1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ

sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.”

Tuy nhiên, do hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài cụ thể đối với từng ngành nghề kinh doanh của các công ty đại chúng theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính Phủ có hiệu lực từ ngày 01/09/2015 nên Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tạm thời sẽ áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%. Sau khi có hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu theo ngành nghề kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật và sẽ thực hiện việc sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty (nếu có) thông qua triệu tập Đại hội đồng cổ đông. Việc báo cáo và công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài Công ty sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại ngày 05/4/2017 là 0 cổ phần.

9. Các loại thuế có liên quan

9.1. Đối với Công ty

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 22% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2014 và sẽ được áp dụng mức thuế 20% kể từ ngày 01/01/2016.

❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT)

- Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

9.2. Đối với nhà đầu tư

❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4a. Điều 2. Thông tư

số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ khoản 5. Điều 16. Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

✓ Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0.1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

- Thu nhập từ cổ tức:

✓ Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

✓ Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

❖ **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.

✓ Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6. Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Đơn vị tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04.3556 2875/76

Fax: 04.3556 2874

2. Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

Trụ sở chính: Tầng 17B tòa nhà 17 tầng Làng sinh viên Hacinco, số 99 Ngụy Như Kon Tum – phường Nhân Chính – quận Thanh Xuân – TP Hà Nội.

Điện thoại: 04.6286 2531/32

Fax: 04.6286 2521

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

Phụ lục II: Điều lệ Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây;

Phụ lục III: Công văn giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Công ty;

Phụ lục IV: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 và 2016;

Phụ lục V: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Hà Nội, ngày tháng năm 2017

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đào Văn Chiến

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Ngọc Hải



Nguyễn Văn Thăng

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC KHỐI TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP**



Chu Mạnh Hiền