

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

HRB 2021



MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN	4
A. THÔNG TIN CHUNG	5
I. Thông tin khái quát	5
II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	5
III. Quá trình hình thành và phát triển	6
IV. Mô hình bộ máy tổ chức.....	7
V. Định hướng phát triển.....	12
VI. Các rủi ro	13
B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	14
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	14
II. Tổ chức và nhân sự	15
III. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án.....	21
IV. Tình hình tài chính	21
V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu.....	21
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	24
C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	27
D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	31
E. QUẢN TRỊ CÔNG TY	34
I. Hội đồng quản trị.....	34
II. Ban kiểm soát.....	36
III. Các giao dịch thù lao tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS.....	37
F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể cán bộ công nhân viên!

Năm 2021 là một năm đầy biến động và thách thức đối với nền kinh tế trong nước lẫn thế giới. Dịch bệnh COVID-19 đã và đang gây ra những tác động chưa từng có, hàng loạt các doanh nghiệp gặp khó khăn, kinh tế bị suy giảm nặng nề, phân khúc thị trường văn phòng cho thuê cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, nhu cầu của khách thuê mới giảm đáng kể, đặc biệt là khách hàng nước ngoài.

Trước bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị, Ban Giám Đốc đã kịp thời đưa ra những chủ trương, giải pháp chủ động, sáng tạo, linh hoạt, đồng thời phát huy tinh thần nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty, nhằm đạt được những mục tiêu kế hoạch đã đề ra. Cụ thể, trong năm 2021, Tòa nhà Harec đã đạt được những thành quả nhất định: công suất cho thuê năm 2021 đạt 94,2%, trong đó tổng diện tích trống trong năm 2021 chiếm 52,1% nhưng nhiều khách thuê đã gia hạn thuê thêm khi hết thời hạn thuê, đồng thời cũng ký được hợp đồng với khách hàng thuê mới.

Với phương châm “Lợi ích khách hàng là điều kiện để tồn tại”, toàn thể cán bộ nhân viên trong công ty đã phấn đấu và nỗ lực không ngừng trong việc cải thiện và nâng cao dịch vụ chuyên nghiệp mang lại sự tin chọn cho khách hàng. Thế mạnh làm nên sự khác biệt để đạt được những thành công chính là sự chuyên môn hóa trong từng bộ phận làm việc, tính trách nhiệm cao, chú trọng trong công tác kiểm soát chất lượng dịch vụ và luôn đáp ứng các yêu cầu công việc hiệu quả, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp để tạo được ấn tượng và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng.

Bằng tất cả sự kính trọng của mình, chúng tôi vô cùng cảm ơn các Quý vị cổ đông đã luôn ủng hộ và tin tưởng vào định hướng phát triển của Công ty, cảm ơn sự hợp tác quý báu của Quý khách hàng và Quý đối tác đã hợp tác cùng chúng tôi và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ từ Quý vị.

Tôi đánh giá cao sự đóng góp của các cán bộ nhân viên đã luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao cùng với sự nhiệt thành đóng góp để tạo nên sự phát triển của doanh nghiệp ngày hôm nay.

Trân trọng cảm ơn!

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị	2020	2021
Doanh thu thuần	Đồng	39.479.748.057	40.118.425.459
Lợi nhuận gộp	Đồng	34.735.055.836	35.294.711.136
Chi phí hoạt động	Đồng	15.273.378.983	13.887.171.817
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	26.467.268.795	27.930.200.518
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-816.183.618	-722.877.547
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	25.651.085.177	27.207.322.971
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	21.947.688.037	21.618.106.147
Tổng tài sản	Đồng	160.817.013.065	161.331.056.894
Vốn điều lệ	Đồng	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn chủ sở hữu	Đồng	131.857.629.277	131.465.539.102
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	13,65	13,40
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	16,65	16,44
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	Cổ phiếu	6.338.400	6.338.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	3.463	3,308
Cổ tức	%	30	29

A. THÔNG TIN CHUNG

I. Thông tin khái quát

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**
- Tên Tiếng Anh : Harec Investment and Trade Joint Stock Company
- Địa chỉ : Số 4 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : (024) 237724330
- Fax : (024) 237724332
- Website : <http://www.harec.com.vn/web/>
- Vốn điều lệ thực góp : 63.384.000.000 đồng
- Vốn điều lệ đăng ký : 63.384.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Phan Huy Tý – Chức vụ: Giám đốc Công ty
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102116074 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/12/2006, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 29/07/2019

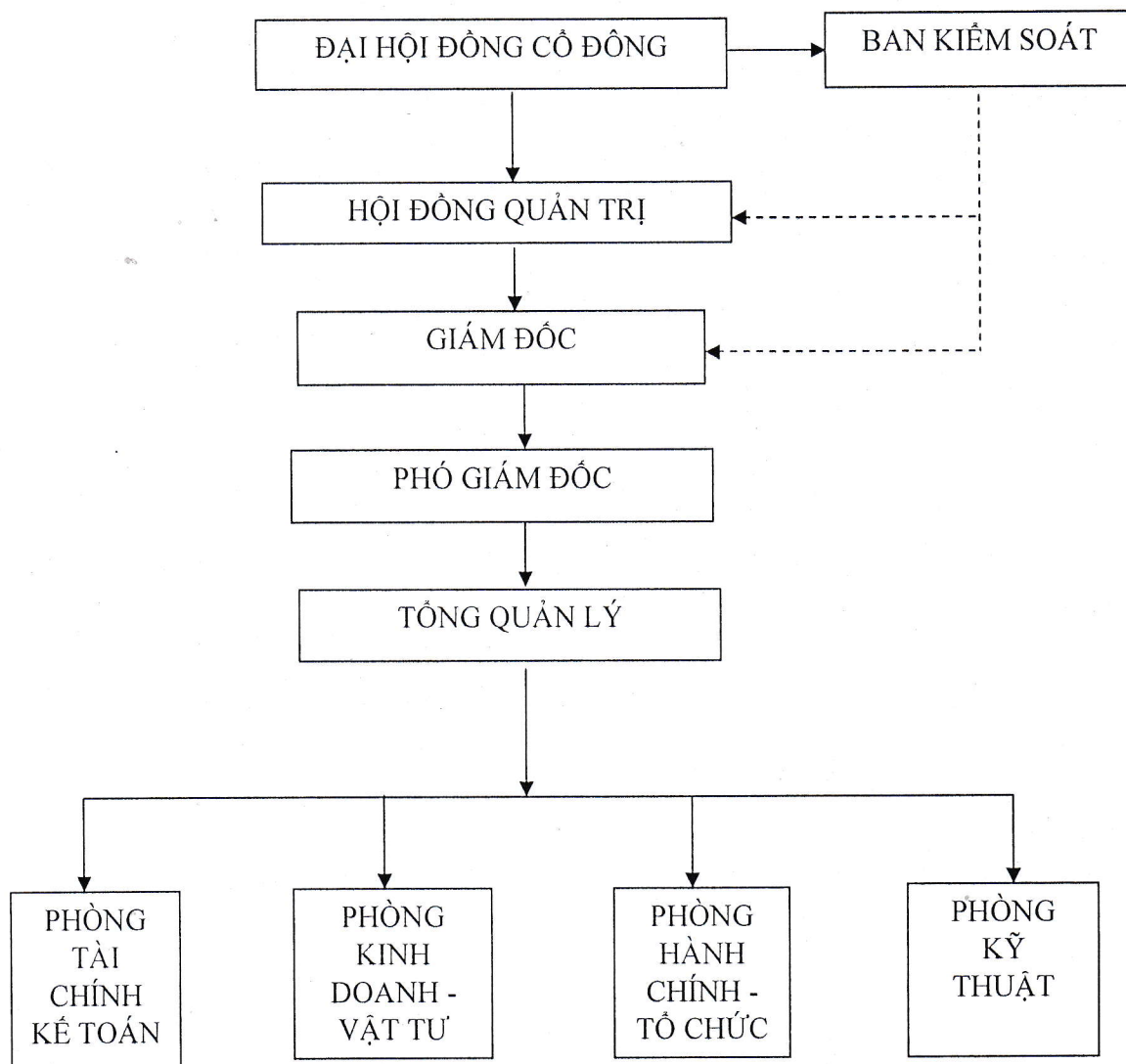
II. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- ❖ Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng.
- ❖ Địa bàn kinh doanh: Hà Nội

III. Quá trình hình thành và phát triển

2006	Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập năm 2006 với sự góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập (2 tổ chức và 2 cá nhân) với mục đích quản lý và khai thác tòa nhà cho thuê văn phòng Harec – có địa chỉ tại số 4A phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy phép kinh doanh do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/12/2006 với vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng.
12/2007 – 2/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 30 tỷ đồng lên 45 tỷ đồng
05/2008 06/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 45 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng
03/2009 - 04/2009	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 60 tỷ đồng lên 63,384 tỷ đồng
2017	Công ty được UBCKNN chấp thuận là Công ty đại chúng và đăng ký lưu ký tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam với mã chứng khoán HRB. Ngày 06/11/2017, Công ty chính thức đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM.

IV. Mô hình bộ máy tổ chức



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty cổ phần. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần, quyết định chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, thông qua nghị quyết các vấn đề như bổ sung và sửa đổi Điều lệ, loại cổ phần và số lượng cổ phần phát hành, mức cổ tức chi trả cho cổ đông hàng năm, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát,... Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

❖ Hội đồng quản trị

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ giám sát Giám đốc và những người quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định, cụ thể có quyền quyết định, chỉ đạo thực hiện kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm, xác định các mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở Đại hội đồng cổ đông thông qua, đề xuất mức chi trả cổ tức hàng năm. Hội đồng quản trị có quyền bổ nhiệm và bãi nhiệm Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

❖ **Ban Kiểm soát**

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có trách nhiệm kiểm tra, kiểm soát các báo cáo tài chính hàng năm, 6 tháng, hàng quý, các vấn đề kiểm toán và các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, bảo vệ quyền lợi cổ đông theo luật pháp và Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc.

❖ **Ban Giám đốc**

Gồm Giám đốc và Phó giám đốc.

• **Giám đốc**

- Là người đại diện theo Pháp luật, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc hàng ngày của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh, cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;

- Tuyển dụng lao động, quyết định mức lương và phụ cấp đối với người lao động trong Công ty;
 - Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty.
- **Phó giám đốc (kiêm Kế toán trưởng)**
 - Tổ chức xây dựng bộ máy kế toán và triển khai công tác tài chính và hạch toán kế toán theo đúng quy định của Pháp luật;
 - Tổ chức xây dựng và giám sát việc thực hiện kế hoạch tài chính hàng năm, tham mưu cho lãnh đạo về công tác quản lý, sử dụng các nguồn lực tài chính theo các quy định hiện hành;
 - Tổ chức việc phân tích các hoạt động kinh tế trong công ty nhằm đánh giá quá trình thực hiện, kết quả và hiệu quả hoạt động SXKD;
 - Chỉ đạo trực tiếp các lĩnh vực: Bảo hộ lao động, phòng chống cháy nổ, lễ tân, bảo vệ, vệ sinh, bảo trì, bảo dưỡng;
 - Trực tiếp phụ trách phòng Tài chính Kế toán;
 - Các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc

❖ **Tổng Quản lý tòa nhà**

- Quản lý, giám sát các công việc liên quan: Vệ sinh, an ninh, sửa chữa, cải tạo, duy tu bảo dưỡng định kỳ, khắc phục, sửa chữa các sự cố bất thường tại tòa nhà;
- Đảm bảo khách thuê thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thuê đã ký và tuân thủ các quy chế tòa nhà; Giải quyết các khiếu nại của khách thuê liên quan đến tòa nhà;
- Chỉ đạo trực tiếp các cuộc họp hàng ngày, tổng kết rút kinh nghiệm các vấn đề đã thực hiện được, những vấn đề thực cần giải quyết trong ngày, thực hiện công việc theo kế hoạch đề ra;
- Hàng tháng làm báo cáo gồm: những việc diễn ra trong tòa nhà, phản ánh của khách hàng, những vấn đề về vệ sinh, bảo vệ, duy trì bảo dưỡng...

- Cập nhật và báo cáo các thay đổi liên quan đến công việc quản lý tòa nhà. Trợ giúp trong việc tư vấn hoặc đưa ra những lời khuyên trong việc bảo vệ quyền lợi và tài sản của công ty;
- Các nhiệm vụ khác liên quan đến tòa nhà

❖ Các Phòng ban

Phòng Hành chính - Tổ chức:

- Trực tiếp quản lý, giám sát các công việc liên quan đến khu vực chung của tòa nhà theo đúng quy trình/tiến độ và chất lượng đề ra như:
 - Làm sạch
 - Bảo vệ, an ninh, bãi đậu xe
 - Cây xanh
 - Diệt côn trùng
 - Vệ sinh môi trường
- Cập nhật thông tin khách hàng ra vào tòa nhà, xử lý phản ánh của khách hàng theo đúng mẫu biểu quy định ;
- Quản lý máy móc, thiết bị lắp đặt tại khu vực chung ;
- Quản lý công tác văn thư, văn phòng, tổ chức lao động, đối ngoại và phiên dịch ;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Kỹ thuật:

- Trực tiếp quản lý toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị trong công ty;
- Xây dựng các định mức kinh tế kỹ thuật, lịch xịch tu dưỡng, vận hành thiết bị;
- Giám sát, theo dõi, tư vấn nhà thầu khách hàng thực hiện các việc cải tạo, sửa chữa trong phạm vi diện tích khách thuê;
- Giám sát các nhà thầu trong việc bảo trì thiết bị;
- Chịu trách nhiệm trực tiếp trong công tác phòng chống cháy nổ và an ninh quốc phòng;

- Tổ chức thực hiện các dịch vụ kỹ thuật cho khách thuê;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Tài chính Kế toán:

- Tổ chức xây dựng và thực hiện kế hoạch tài chính, kế toán và quản lý nguồn vốn theo đúng chế độ pháp luật của nhà nước, luật kế toán và điều lệ, quy chế tài chính của công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác kế toán thống kê của công ty, giúp Giám đốc giám sát tài chính của công ty theo pháp luật về nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền;
- Tính toán hiệu quả kinh tế cho từng phương án kinh doanh để Giám đốc có căn cứ quyết định chính xác và hiệu quả, thúc đẩy kinh doanh phát triển, bảo toàn phát triển vốn, hoàn thành tốt nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- Tiếp nhận, bàn giao, quyết toán khi công trình đã hoàn thành;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Kinh doanh – Vật tư:

- Xây dựng kế hoạch tiếp thị, quảng cáo và phát triển thị trường của công ty. Đánh giá thực trạng thị trường, xây dựng kế hoạch và mạng lưới bán hàng;
- Quản lý và soạn thảo các loại hợp đồng trong công ty.
- Theo dõi cập nhật thông tin liên quan đến việc thay đổi, điều chỉnh và chấm dứt hợp đồng.
- Quản lý các tài liệu/bản vẽ thiết kế và bàn giao thiết bị trong diện tích thuê của khách.
- Phát triển kinh doanh các dịch vụ khác cho khách hàng.
- Chịu trách nhiệm trực tiếp trong công tác mua bán hàng hóa, quản lý kho vật tư của công ty.
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

V. Định hướng phát triển

❖ Các mục tiêu chủ yếu của công ty:

Duy trì vị thế của doanh nghiệp trong giai đoạn sắp tới, chú trọng đến dịch vụ chăm sóc khách hàng của tòa nhà, đào tạo đội ngũ nhân sự để đáp ứng nhu cầu chăm sóc khách hàng tốt nhất.

❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Ban lãnh đạo Công ty nhận định rằng, cho thuê văn phòng hiện nay là một trong những dịch vụ kinh doanh bất động sản quan trọng đòi hỏi sự nhạy bén trước một thị trường cạnh tranh tương đối khốc liệt, đặc biệt trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại hơn đang xuất hiện trên thị trường.

Nhằm mục đích duy trì vị thế của mình trong giai đoạn sắp tới, Công ty đã đưa ra một số phương án và giải pháp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, bao gồm:

- Giải pháp về giá thuê văn phòng:

Nhận thức được rằng, giá thuê văn phòng là điều kiện tiên quyết để thu hút và giữ chân khách hàng, Công ty chủ trương xây dựng các chính sách về giá thuê nhằm đảm bảo tính cạnh tranh về giá trên thị trường. Đặc biệt, đối với những khách hàng truyền thống, hoặc khách hàng mới sẵn sàng ký kết hợp đồng lâu dài với Công ty Harec luôn cung cấp giá thuê ưu đãi cho những đối tượng khách hàng này.

Bên cạnh việc cung cấp giá thuê văn phòng cạnh tranh, nhằm đảm bảo lợi ích của khách hàng khi sử dụng dịch vụ, Công ty sẽ tiếp tục bảo dưỡng, bổ sung, sửa chữa những máy móc, vật dụng đã cũ, hỏng và lỗi thời để qua đó, nâng cấp diện mạo của Tòa nhà Harec.

- Giải pháp về marketing:

Marketing về bất động sản văn phòng cho thuê hiện nay đóng vai trò rất quan trọng, thông qua mô hình này sẽ đưa khách hàng đến với dịch vụ của Harec ngày một đông hơn. Hiểu rõ đặc điểm này, Harec thường xuyên cập nhật thông tin cho thuê văn phòng của mình trên trang web của mình, duy trì liên kết đến các nhà môi giới chuyên nghiệp và một số trang dịch vụ uy tín cũng là một cách thức tăng độ phủ thông tin cho các khách hàng tiềm năng đang tìm kiếm dịch vụ cho thuê.

- Giải pháp về Nhân sự và Dịch vụ chăm sóc khách hàng:

Công tác ngoại giao, giới thiệu dịch vụ cho thuê văn phòng tại tòa nhà Harec luôn được chú trọng. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề đào tạo nhân sự, tạo ra môi trường tiếp xúc một cách thân thiện, cởi mở, chính xác nhằm mang lại sự thoải mái và tín nhiệm đối với khách hàng mới.

Bên cạnh đó, Harec cũng đặc biệt chú trọng đến dịch vụ chăm sóc khách hàng đang sử dụng dịch vụ của tòa nhà. Mọi yêu cầu của khách hàng đều được Ban quản lý tòa nhà xem xét và giải quyết trong thời gian ngắn nhất. Dịch vụ chăm sóc khách hàng luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm và đặt tiêu chuẩn cao đối với đội ngũ nhân sự chăm sóc khách hàng của Công ty. Hàng năm, Công ty dự kiến sẽ có những đợt tập huấn những kỹ năng mềm để giúp đội ngũ nhân sự xử lý tình huống và phục vụ khách hàng tốt hơn.

❖ Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại mong muốn mang đến cho khách hàng những dịch vụ hỗ trợ tốt nhất khi sử dụng văn phòng của tòa nhà.

Ngoài ra công ty cũng đưa ra các sáng kiến về việc sử dụng năng lượng hiệu quả, hạn chế lãng phí điện, nước qua các thiết bị: hệ thống điều hòa, hệ thống tủ điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thiết bị sử dụng nước và đảm bảo việc bảo trì định kỳ các hệ thống thiết bị tòa nhà.

VI. Các rủi ro

❖ Rủi ro kinh tế

Các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tỷ giá ngoại tệ... sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của mọi loại hình doanh nghiệp. Do đặc thù hoạt động chính là kinh doanh cho thuê văn phòng, Công ty sẽ ít chịu tác động của sự thay đổi tỷ giá ngoại tệ hơn so với các ngành nghề kinh doanh khác. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng GDP và tỉ lệ lạm phát vẫn ảnh hưởng ít nhiều tới nguồn cầu thuê văn phòng, do đó Công ty cần có biện pháp để phòng tránh và giảm thiểu rủi ro này.

❖ Rủi ro luật pháp

Là công ty hoạt động trong ngành kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng nên Công ty chịu ảnh hưởng từ các chính sách Nhà nước. Bất kỳ sự thay đổi nào trong các chính sách đều có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, gây biến động lợi nhuận.

Là doanh nghiệp đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Quy định về công bố thông tin và thị trường chứng khoán đang trong quá trình phát triển và thay đổi để hoàn thiện, sự thay đổi về mọi mặt chính sách sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

❖ **Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của công ty**

Mặc dù thị trường cho thuê văn phòng tại Hà Nội phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức do dư thừa nguồn cung, rủi ro đến từ biến động thị trường bất động sản, số lượng tăng thêm nguồn cung cũng như biến động giá cả thị trường khi đến thời điểm gia hạn hợp đồng cũng sẽ ảnh hưởng đến số lượng khách hàng và doanh thu của Công ty. Xu hướng giảm diện tích văn phòng làm việc, phát triển hình thức làm việc qua mạng cũng là một thách thức ngày càng lớn đối với việc kinh doanh của Công ty.

B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hiện nay, Công ty đang quản lý và kinh doanh cho thuê văn phòng tại tòa nhà Harec – số 4A Láng Hạ, quận Ba Đình, Hà Nội. Đây là tòa nhà cho thuê văn phòng hạng B, tọa lạc ở vị trí trung tâm của thành phố Hà Nội.

ST T	Diễn giải	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2021	Tăng trưởng 2021/2020
1	Doanh thu thuần	Đồng	39.479.748.057	40.118.425.459	1,61%
2	LNG về cung cấp dịch vụ	Đồng	34.735.055.836	35.294.711.136	1,61%
3	LNTT	Đồng	25.651.085.177	27.207.322.971	6%
4	LNST	Đồng	21.947.688.037	21.618.106.147	-1,5%

Doanh thu thuần của Công ty đến hoàn toàn từ các hợp đồng cho thuê văn phòng, đây là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Bên cạnh đó, trong quá trình cho thuê và vận hành tòa nhà, Công ty còn cung cấp một số dịch vụ khác như trông giữ xe, dịch vụ kỹ thuật tòa nhà, v.v...

Năm 2021, các toà nhà mới có nhiều lợi thế về thiết kế hiện đại, diện tích rộng rãi trong khi toà nhà Harec đã hoạt động được 15 năm, các trang thiết bị chất lượng không cao, những lỗi kỹ thuật của toà nhà mang tính hệ thống, khó khắc phục... Mặc dù toà nhà có hai tầng hầm làm bãi đậu xe nhưng diện tích nhỏ, không đáp ứng được nhu cầu của khách hàng hiện tại. Do vậy, Công ty luôn nỗ lực và tìm cách khắc phục khó khăn nêu trên để phấn đấu đảm bảo kết quả kinh doanh đạt hiệu quả. Cụ thể, lợi nhuận gộp đạt 35,2 tỷ đồng, tăng 1,61% so với năm 2020. Bên cạnh đó, công suất cho thuê bình quân năm 2021 là 94,20%, giảm 0,52% so với bình quân năm 2020.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỉ lệ hoàn thành so với kế hoạch
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	63,38	63,38	100%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	36,80	40,12	109%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	14,00	21,62	154%

Tuy tình hình kinh doanh năm vừa qua gặp nhiều khó khăn do phải cạnh tranh với các toà nhà mới hiện đại hơn, Công ty vẫn đạt được kết quả vượt mức kế hoạch đề ra nhờ nỗ lực của Ban Giám đốc và cán bộ nhân viên toàn Công ty. Cụ thể, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 109% và 154% so với kế hoạch năm 2021.

II. Tổ chức và nhân sự

1. Giới thiệu Ban lãnh đạo

a) Hội đồng quản trị

❖ Ông Hoàng Quang Thành – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1946
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Sở hữu cá nhân: 444.641 cổ phần, tương ứng với 7,02% vốn điều lệ của Harec

❖ Ông Vũ Xuân Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1973

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ công nghệ sinh học
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty CP Bia Rượu NGK Hà Nội.
- Số cổ phần nắm giữ: 2.535.360 cổ phần, tương ứng với 40,0 % vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Đại diện sở hữu cho Tổng công ty CP Bia-Rượu-Nước giải khát Hà Nội: 2.535.360 cổ phần, tương ứng với 40,0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
01/1997 – 08/2003	Viện Công nghiệp Thực phẩm, Bộ Công nghiệp	Nghiên cứu viên
09/2003 – 09/2004	Viện Công nghiệp Thực phẩm, Bộ Công nghiệp	Phó trưởng phòng Hóa sinh CNMT
10/2004 – 03/2007	Bộ Công thương	Chuyên viên Vụ Công nghiệp tiêu dùng và Thực phẩm
04/2007 – 15/07/2009	Bộ Công thương	Phó Vụ trưởng Vụ Công nghiệp nhẹ
16/07/2009 – nay	Tổng Công ty CP Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội	Phó TGD
2012 – 02/07/2019	CTCP Harec Đầu tư và Thương mại	Chủ tịch HĐQT
03/07/2019 - nay	CTCP Harec Đầu tư và Thương mại	Thành viên HĐQT

❖ **Ông Phan Huy Tý – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty**

- Năm sinh: 1960

- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cơ khí – Cử nhân Luật
- Số cổ phần nắm giữ: 1.478.472 cổ phần, tương ứng với 23,32% vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 1.478.472 cổ phần, tương ứng với 23,32% vốn điều lệ của Harec
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1993-1997	Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị	Phó Giám đốc
1998- Nay	Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng nhà	Giám đốc VPTVKDN
2006 - nay	Công ty CP Harec đầu tư và Thương mại	TV Hội đồng quản trị
17/07/2019- nay	Công ty CP Harec đầu tư và Thương mại	Giám đốc Công ty

b) Ban kiểm soát

❖ Bà Phan Thị Lộc – Trưởng Ban kiểm soát

- Năm sinh: 1972
- Trình độ chuyên môn: Đại học tài chính kế toán
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1997 – 2006	Công ty môi trường đô thị Vinh	Thủ quỹ
2007 – 2014	Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Nghệ An	Kế toán
2015 – 03/2016	Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại	Kế toán

04/2016 nay	–	Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại	Trưởng Ban kiểm soát
----------------	---	--	----------------------

❖ Bà: **Phạm Thị Tố Dung** – Thành viên BKS

- Năm sinh: 07/07/1978
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành kế toán, cử nhân ngoại ngữ.
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Quản lý kho- kế toán Ban quản lý tòa nhà VP Bank Tower - TNHH Tháp Láng Hạ
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2000 -2003	Công ty TNHH T&T	NV Kế toán
2003 - 2004	Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội	NV Kế toán
2004 - nay	CTCP Kinh doanh và Xây dựng nhà	NV kế toán VPTVKD nhà
2006 – nay	CTCP Harec Đầu tư và Thương mại	Thành viên Ban kiểm soát

❖ Ông **Vũ Đình Đức** – Thành viên BKS

- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính- Ngân hàng
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Chuyên viên tài chính- Phòng tài chính kế toán - Tổng Công ty CP Bia- Rượu- Nước giải khát Hà Nội
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
T12/2011- T11/2013	Ngân hàng thương mại	Nhân viên quản lý khách

	cổ phần quốc tế VIBank	hàng
T12/2013 đến nay	Tổng Công ty CP Bia-Rượu- Nước giải khát Hà Nội	Chuyên viên tài chính- Phòng tài chính kế toán
T4/2018 đến nay	Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại	Thành viên Ban kiểm soát

c) BAN ĐIỀU HÀNH

- ❖ Ông Phan Huy Tý – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty
Đã giới thiệu ở thành phần HĐQT
- ❖ Bà Nguyễn Lan Hương – Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng
 - Năm sinh: 1970
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
 - Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác : Không.
 - Số cổ phần nắm giữ: 67.195 cổ phần, tương ứng với 1,06% vốn điều lệ của Harec
 - Sở hữu cá nhân: 67.195 cổ phần, tương ứng với 1,06% vốn điều lệ của Harec
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
 - Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1999-2007	TCT Group- Công ty CP Nhất Nam	Kế toán
2007- 2009	Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại	TP. Kinh tế tổng hợp
2010- hiện nay		Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

4. Số lượng lao động của Công ty (Thời điểm 31/12/2021)

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	17	85%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	01	5%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	0	0%
4	Lao động phổ thông	02	10%
II	Theo chức vụ		
1	Quản lý	6	30%
2	Văn phòng + Kỹ thuật	14	70%
III	Theo giới tính		
1	Nam	9	45%
2	Nữ	11	55%
Tổng cộng		20	

5. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

❖ Chế độ làm việc:

- Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động. Người lao động được hưởng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định.
- Công ty thực hiện chế độ làm thêm giờ, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ theo đúng Luật hiện hành.
- Thời gian làm việc: 40 tiếng/ tuần, sáng từ 8h00-12h, chiều 13h – 17h00, nghỉ trưa một tiếng, từ thứ 2 đến thứ 6.
- Một năm mỗi nhân viên có 12 ngày nghỉ phép năm, được nghỉ bù các ngày lễ tết theo quy định chung của Nhà nước.

❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Tổ chức tuyển dụng thông qua các website tuyển dụng. Công ty ưu tiên tuyển những nhân viên có nhiều kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, đặc biệt ưu tiên những ứng cử viên biết tiếng Anh và các ngoại ngữ thông dụng khác.

❖ Chính sách lương, thưởng:

Người lao động tại Harec được tham gia bảo hiểm xã hội đầy đủ, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của Công ty.

STT	Tiêu chí	Phân loại	Số lượng cuối kỳ	Mức lương trung bình	Số giờ đào tạo
1	Theo hợp đồng lao động	Toàn thời gian	20	11.200.000	30h (Đào tạo Savills: Hành chính, Kỹ thuật) 32h (Đào tạo PCCC Kỹ thuật, Bảo vệ)
		Bán thời gian	0		

III. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án

Công ty không thực hiện dự án đầu tư nào, khoản lãi tiền gửi ngân hàng của Công ty năm 2021 đem về khoản doanh thu tài chính 6,5 tỷ đồng.

IV. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2020	2021	% tăng giảm
Tổng tài sản	Đồng	160.817.013.065	161.331.056.894	0,3 %
Doanh thu thuần	Đồng	39.479.748.057	40.118.425.459	1,6%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	26.467.268.795	27.930.200.518	5,5%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-816.183.618	-722.877.547	-11,4%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	25.651.085.177	27.207.322.971	6%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	21.947.688.037	21.618.106.147	-1,5%

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số ngắn hạn=Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	8,71	9,11
Hệ số thanh toán nhanh=(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	8,71	9,11
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số (Nợ phải trả/Tổng tài sản)	Lần	0,18	0,18
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,22	0,22
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,24	0,25
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,55	0,54
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,16	0,16
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,14	0,13
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	0,67	0,69

V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu

❖ Cổ phần

Tổng số cổ phần: 6.338.400 cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 6.338.400 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông

Cổ phiếu quỹ: Không có

Cổ phiếu ưu đãi: Không có

❖ Cơ cấu cổ đông

- Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Cổ đông lớn (sở hữu $\geq 5\%$ vốn CP)	-	-
	- Trong nước	5.726.153	90,32
	- Nước ngoài	-	-
2	Cổ đông khác	-	-
	- Trong nước	612.247	9,68
	- Nước ngoài	-	-
	TỔNG CỘNG	6.338.400	100,00

- Cơ cấu cổ đông theo loại hình sở hữu

ST T	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	6.338.400	100%
	- Tổ Chức	2.535.360	40%
	- Cá nhân	3.803.040	60%
2	Cổ đông nước ngoài	-	-
	- Tổ chức	-	-
	- Cá nhân	-	-

- Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội (Người đại diện: Vũ Xuân Dũng)	0101376672	183 Hoàng Hoa Thám, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	2.535.360	40,0%
Phan Huy Tý	001060006543	69 Núi Trúc, quận Ba Đình, TP Hà Nội	1.478.472	23,3%
Hoàng Quang Tuấn	011938247	Số 72 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, Q. hai Bà Trưng, Hà	1.267.680	20%

		Nội		
Hoàng Quang Thành	001046003879	Số 32 Quang Trung, quận Hoàn Kiếm TP. Hà Nội	444.641	7,02 %

❖ **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Trong năm 2021, Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

❖ **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Công ty không có cổ phiếu quỹ trong năm 2021.

VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

❖ **Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Công ty có hoạt động kinh doanh chính là cho thuê văn phòng. Bởi vậy để sử dụng năng lượng hiệu quả công đã nghiên cứu các sản phẩm thiết bị điện sử dụng hiệu quả mà vẫn có thể tiết kiệm năng lượng. Ngoài ra, công ty đưa ra những quy định chung liên quan đến việc sử dụng điện nước để tránh lãng phí.

STT	Sáng kiến giúp tiết kiệm năng lượng
1	Báo cáo và thống kê sản lượng tiêu thụ năng lượng theo các cấp độ khách nhau. Đánh giá các mức tiêu hao bất thường để tìm ra nguyên nhân xử lý
2	Nghiên cứu, cập nhật các ứng dụng, công nghệ tiên tiến và tiếp thu các quy trình vận hành An toàn, giảm thiểu tiêu hao năng lượng cải tiến trang thiết bị có hiệu suất cao trong thời gian tới.
3	Quản lý chặt chẽ, vận động các CBNV trong tòa nhà thực hành tiết kiệm trong việc sử dụng điện. Để duy trì và cải tiến các biện pháp, Tòa nhà đã ban hành các quy định, tổ chức đào tạo và khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, bộ phận, văn phòng đã thực hiện tốt.

❖ **Tiêu thụ năng lượng**

Công ty đã đưa ra các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả và áp dụng thực tế vào tòa nhà và đạt được hiệu quả nhất định trong việc tiết kiệm năng lượng.

STT	Sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả	Địa điểm hoạt động	Năng lượng tiết kiệm(ĐVT: KJun)
1	<p>Chuẩn hóa lại Quy trình cho phù hợp với thực tế.</p> <p>+ Cài đặt vận hành các thiết bị tiêu thụ điện tại tòa nhà cho phù hợp (thời gian vận hành, tải trong tiêu thụ, ánh sáng hiệu quả...)</p> <p>- Quy trình vận hành máy Chiller</p> <p>- Quy trình vận hành bơm chữa cháy.</p> <p>+ Lập lịch bảo trì, bảo dưỡng và duy trì thực hiện kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng định kỳ cho các thiết bị (Thiết bị luôn hoạt động ổn định, hiệu suất cao, giảm tổn hao năng lượng).</p>	Thực hiện trong hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà	Tăng mức an toàn cho hệ thống và con người. Trung bình đã giảm: 36000000 /KJun
2	<p>+ Chuyển đổi và nâng cấp thiết bị.</p> <p>- Thay thế các đèn chiếu sáng (huỳnh quang, sợi đốt...) hiệu suất thấp sang hệ thống đèn led hiệu suất cao (giảm đến 40% lượng điện tiêu thụ cho hệ thống chiếu sáng tòa nhà).</p>	Thực hiện trong hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà	Tăng mức an toàn trong vận hành hệ thống, Tiết kiệm năng lượng.
3	<p>+ Thay đổi hành vi người lao động.</p> <p>- Chủ động phối hợp làm việc nhóm (Đã có các nhóm phối hợp thực hiện công việc trong các Phòng, Ban của Công ty).</p> <p>- Tự giác nâng cao tinh thần trách nhiệm của mỗi nhân sự trong công việc</p> <p>- Thay đổi thái độ làm việc giữa Lãnh đạo và nhân viên, giữa nhân viên với nhau theo hướng tích cực, hòa hợp, cùng nhìn về mục tiêu chung của công ty.</p>	Nhân sự phòng kỹ thuật với các phòng ban của công ty.	Công việc được thực hiện và giải quyết triệt để các lỗi phát sinh, không có tồn đọng lỗi không được xử lý. An toàn cho hệ thống trang thiết bị kỹ thuật và con người.

4	Những thay đổi trong hoạt động. - Tuân thủ Nội quy lao động của Công ty - Nâng cao an toàn trong lao động - Thiết bị vận hành ổn định - Thân thiện trong suy nghĩ của khách hàng - Phục vụ với thái độ nhiệt tình.	Nhân sự phòng kỹ thuật.	Nâng cao hình ảnh về đội ngũ kỹ thuật chuyên nghiệp của công ty.
---	---	-------------------------	--

Nguồn cung cấp nước: chỉ sử dụng nguồn nước sạch của thành phố Hà Nội và mục đích sử dụng để chạy hệ thống giảm nhiệt điều hòa trung tâm và mục đích vệ sinh với số liệu cụ thể ở bảng dưới:

STT	Loại hoạt động	Tổng lượng nước sử dụng (ĐVT: lít)
1	Nước tiêu thụ cho hoạt động của trang thiết bị máy móc phục vụ tòa nhà (sử dụng vào hoạt động giải nhiệt cho hệ thống điều hòa trung tâm)	30.000 l/ngày
2	Nước tiêu thụ cho sinh hoạt tại tòa nhà.	18.000 l/ngày
	Tổng cộng:	Trung bình 48.000 l/ngày

❖ Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường, thực hiện kiểm tra và đánh giá môi trường định kỳ hàng năm cũng như chất lượng nước xả thải định kỳ hàng quý. Trong quá trình hoạt động kinh doanh công ty chưa bị xử phạt lần nào

❖ Hoạt động hỗ trợ cộng đồng

Tổ chức chương trình thưởng cho các cháu học sinh giỏi là con em trong Công ty.

C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

I. CÔNG TÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

1. Tình hình thị trường:

Dịch bệnh Covid-19 trong năm 2021 đã tác động rất lớn đối với nền kinh tế toàn cầu cũng như nền kinh tế của Việt Nam, hàng loạt các doanh nghiệp gặp khó khăn, kinh tế bị suy giảm nặng nề, phân khúc thị trường văn phòng cho thuê cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, nhu cầu của khách thuê mới giảm đáng kể (khoảng 40%-60%), đặc biệt là khách hàng nước ngoài. Lượng khách hàng trong nước cũng sụt giảm mạnh, quy mô kinh doanh bị thu hẹp. Trong năm 2021 số doanh nghiệp đăng ký mới tại Hà Nội đạt 26.400 doanh nghiệp, giảm 10% so với năm 2020; doanh nghiệp giải thể là 3.075 doanh nghiệp (tăng 22%), 13.148 doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng hoạt động (tăng 29%), 3.533 doanh nghiệp chờ làm thủ tục giải thể (tăng 20%).

Theo báo cáo của Savills Việt Nam, tổng nguồn cung trong năm 2021 về thị trường văn phòng tại Hà Nội tăng 11% theo năm, đạt gần 2,2 triệu m² từ 191 dự án. Trong 5 năm qua, nguồn cung hạng B tăng mạnh nhất với 8%/năm, theo sau là Hạng A và Hạng C.

Trước áp lực cạnh tranh đó, nhiều tòa nhà đã đưa ra nhiều biện pháp hỗ trợ khách hàng như giảm giá thuê, giảm giá dịch vụ cùng nhiều ưu đãi khác.

2. Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Diện tích trống từ năm 2020 chuyển sang là 729,40m² chiếm 9,17% công suất cho thuê; Diện tích hết hạn hợp đồng trong năm 2021 là 3.269m² chiếm 41,11% công suất; Diện tích phá vỡ hợp đồng: 145m² chiếm 1,82% công suất. Tổng diện tích trống trong năm 2021 là 4.143,4m² chiếm 52,1% công suất cho thuê.

Trong năm 2021 gia hạn được 2.425m² tương đương 30.05% công suất cho thuê; Ký hợp đồng thuê mới được 684,5 m² tương đương 8,61% công suất cho thuê. Khách hàng kết thúc hợp đồng 989m² chiếm 12,44% công suất cho thuê.

Vậy công suất cho thuê bình quân năm 2021 là 94,20% giảm 0,52% so với bình quân năm 2020. Cụ thể:

- Tổng doanh thu đạt 46 tỷ 641 triệu đồng, đạt 127% so với kế hoạch, giảm 0,1% so với năm 2020.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 27 tỷ 207 triệu đồng, đạt 156% so với kế hoạch, tăng 6% so với năm 2020.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 21 tỷ 618 triệu đồng, đạt 154% so với kế hoạch, giảm 1,5% so với năm 2020

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 29%/1 cổ phiếu, đạt 170% so với kế hoạch, đạt 96,6% so với mức chi cổ tức của năm 2020.

3. Tình hình hoạt động tài chính

Doanh thu thuần của Công ty hoàn toàn đến từ các hợp đồng cho thuê văn phòng, đây là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Ngoài ra, trong quá trình cho thuê và vận hành Tòa nhà, Công ty còn cung cấp một số dịch vụ khác như: trông giữ xe, dịch vụ kỹ thuật Tòa nhà.

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty chủ yếu đến từ các khoản lãi tiền gửi mang lại, với trị giá 6,5 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động tài chính là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng cao thứ hai trong cơ cấu tổng doanh thu của Harec.

4. Tình hình hoạt động quản lý:

Duy trì dịch vụ nhằm tạo dựng uy tín đối với khách hàng, Tòa nhà luôn chú trọng tiêu chuẩn dịch vụ, kết hợp với các phòng ban hỗ trợ và đáp ứng các yêu cầu hợp lý của khách hàng một cách nhanh chóng và hiệu quả, duy trì quan hệ hợp tác với khách và nắm bắt nhu cầu để đáp ứng dịch vụ nhằm giữ được khách hàng thuê gia hạn thuê thêm khi hết hợp đồng.

Duy trì dịch vụ chăm sóc khách hàng: Trang trí Tòa nhà dịp lễ Tết, tặng quà cho tất cả các khách hàng nhân dịp lễ Tết, thăm hỏi dịp kỷ niệm ngày thành lập công ty. Duy trì hình ảnh của Tòa nhà, luôn giữ gìn đảm bảo sự sạch sẽ, sáng sủa, tiện nghi thuận tiện với khách hàng.

Thực hiện kiểm tra và tập huấn kỹ năng phân công nhiệm vụ sử dụng các trang bị PCCC; định kỳ kiểm tra hệ thống điện trong diện tích khách thuê theo định kỳ quý; Rà soát các tồn đọng về PCCC và lên kế hoạch thực hiện, khắc phục. Đã thực hiện lắp bổ sung một số camera nhằm giám sát tăng cường an ninh cho Tòa nhà.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, theo dõi các nhà thầu thực hiện bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa, bổ sung đối với hệ thống kỹ thuật của Tòa nhà.

Kiểm tra và giám sát các nhà thầu thi công cho khách hàng; Hỗ trợ các khách hàng dựa trên những yêu cầu hợp lý đáp ứng dịch vụ như sửa chữa điện, sửa chữa thiết bị, giải quyết các phát sinh liên quan đến diện tích thuê.

II. Kế hoạch và các giải pháp năm 2022

1. Tình hình thị trường

Cho thuê văn phòng hiện nay là một trong những dịch vụ kinh doanh bất động sản quan trọng đòi hỏi sự nhạy bén trước một thị trường cạnh tranh tương đối khốc liệt, đặc biệt trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại

hơn đang xuất hiện trên thị trường, cùng với sự sụt giảm của các nền kinh tế, áp lực lên thị trường cho thuê càng ngày càng lớn.

Đối với các tòa văn phòng cũ, chủ đầu tư cũng cần có hình thức cải tạo để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách thuê, đồng thời phù hợp với xu hướng phát triển văn phòng trong tương lai. Hơn nữa, họ cũng phải chú trọng đến công tác tiếp thị để có thể duy trì khách hàng hiện tại cũng như thu hút khách thuê mới trong cả ngắn hạn và dài hạn.

Nhằm mục đích duy trì vị thế của mình trong giai đoạn sắp tới, đạt được các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2022:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

- Tổng doanh thu: 36 tỷ 800 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế: 17 tỷ 400 triệu đồng;
- Lợi nhuận sau thuế: 14 tỷ đồng;
- Tỷ lệ cổ tức: 17%/1 cổ phiếu;

Ban Giám đốc xây dựng chi tiết phương án và các giải pháp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, bao gồm:

2. Các giải pháp cơ bản:

Thực tế Tòa nhà được thiết kế, xây dựng và hoạt động đã 20 năm, so với những tòa nhà mới thì thiết kế, cơ sở vật chất không hiện đại và tiện nghi bằng, do đó khách hàng có nhiều sự lựa chọn và so sánh dẫn tới xu hướng muốn giảm phí thuê.

Năm 2022 thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội dự kiến có thêm khoảng 140.000m² được đưa ra thị trường, tương đương với mức độ tăng trưởng 9% so với tổng số nguồn cung hiện hữu. Phần lớn các dự án này sẽ tập trung tại các khu Ba Đình – Đống Đa và khu phía tây của thành phố.

Đối với Công ty, tổng diện tích văn phòng cho thuê của năm 2022 là 7.952,67m².

- Diện tích trống chuyên từ năm 2021 sang: 1.142,9 m² chiếm 14,37% công suất.

- Diện tích hết hạn hợp đồng trong năm 2021 : 3.895,07 m² tương đương 48,98% công suất cho thuê (có 13 khách hàng hết hạn hợp đồng).

Vậy tổng diện trống trong năm 2022 là: 5.037,97 m², chiếm 63,35% tổng công suất cho thuê.

Mục tiêu kinh doanh: Duy trì diện tích cho thuê cao nhất có thể bằng các công cụ như tích cực tìm hiểu thông tin thị trường, các chính sách kinh doanh đang được tổ chức thực hiện để có chính sách mới hợp lý với khách hàng đồng phải tăng cường nâng cao hình ảnh, uy tín của tòa nhà, giải quyết tốt nhất các nhu cầu đòi hỏi của khách hàng.

2.1 Công tác quản lý chất lượng dịch vụ khách hàng:

- ✓ Thường xuyên duy trì và không ngừng nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, hỗ trợ sửa chữa và đáp ứng các yêu cầu của khách thuê một cách nhanh chóng, hiệu quả;
- ✓ Luôn tạo được hình ảnh mỹ quan của Tòa nhà: Định kỳ hàng tháng tiến hành xịt rửa mặt tiền và các bậc tam cấp, giữ cho mặt tiền sáng sủa, sạch sẽ. Trang trí nội, ngoại thất trong các dịp lễ Tết, luôn giữ Tòa nhà sạch đẹp, dịch vụ tiện ích tiện lợi tạo môi trường văn phòng cao cấp.
- ✓ Tặng quà tri ân nhân dịp đặc biệt cho các khách thuê tại Tòa nhà như: Năm mới, ngày thành lập công ty của khách, dịp khai trương tại Tòa nhà...

2.2 Các hoạt động kinh doanh:

- ✓ Thường xuyên tìm hiểu thông tin thị trường, nắm bắt thông tin của khách thuê để linh hoạt trong phạm vi chính sách cho phép nhằm tạo thuận lợi cho sự lựa chọn trong thương thảo khi hết hạn hợp đồng hay chào khách thuê mới.
- ✓ Bảo trì, sửa chữa định kỳ hệ thống máy móc theo đúng kế hoạch để tránh hỏng hóc, làm kéo dài tuổi thọ của các thiết bị, tiết kiệm chi phí.
- ✓ Luôn chú trọng công tác an toàn và phòng chống cháy nổ, thực hiện nghiêm túc các quy định về an toàn PCCC để có thể đảm bảo an toàn an ninh tránh các vấn đề phát sinh, duy trì thực hiện kiểm tra định kỳ, diễn tập phòng chống cháy nổ và cứu hộ cứu nạn nhằm nâng cao kiến thức tích lũy kinh nghiệm để sẵn sàng ứng phó khi có sự cố cháy nổ.
- ✓ Duy trì thực hiện kế hoạch bảo trì bảo dưỡng cơ sở vật chất, các trang thiết bị để cung cấp dịch vụ cho khách hàng.
- ✓ Cập nhật các chính sách, quy định của Nhà nước liên quan đến hoạt động của Tòa nhà (như luật đất đai, cho thuê, kế toán, PCCC....)
- ✓ Rà soát các quy trình liên quan đến hoạt động, quản lý của bộ phận, cập nhật và bổ sung nếu cần thiết để nâng cao hiệu quả công việc.

- ✓ Đào tạo cho nhân viên để duy trì hoạt động, hiểu về thay đổi (nếu có), nâng cao nghiệp vụ, chuyên môn; hiểu về tính dịch vụ chuyên nghiệp; nâng cao kỹ năng giao tiếp, kỹ năng xử lý sắp xếp các công việc khoa học và hiệu quả, chủ động và linh hoạt xử lý các vấn đề/tình huống phát sinh....
- ✓ Xây dựng tập thể đoàn kết nội bộ, các phòng ban phối hợp và hỗ trợ khi cần.

3. Về chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Tòa nhà số 4 Láng Hạ.

Trong năm 2021, do dịch bệnh Covid-19, thực hiện giãn cách xã hội và hạn chế tiếp xúc nên Công ty chưa triển khai được công tác sang tên Giấy chứng nhận.

D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2021

1. Về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại năm 2021

Năm 2021 Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại đã hoàn thành kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông giao cho, cụ thể:

Tổng doanh thu đạt 46 tỷ 641 triệu đồng, đạt 127% so với kế hoạch, giảm 0,1% so với năm 2020.

Lợi nhuận trước thuế đạt 27 tỷ 207 triệu đồng, đạt 156% so với kế hoạch, tăng 6% so với năm 2020.

Lợi nhuận sau thuế đạt 21 tỷ 618 triệu đồng, tăng 154% so với kế hoạch, giảm 1,5% so với năm 2020

Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 29%/1 cổ phiếu, đạt 170% so với kế hoạch, đạt 96,6 % so với mức chi cổ tức của năm 2020.

2. Báo cáo giám sát Ban Giám đốc của HĐQT

Trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại hơn đang xuất hiện trên thị trường, nhằm mục đích duy trì và đạt được chỉ tiêu kế hoạch năm 2021, HĐQT đã:

- Thực hiện tốt việc giám sát chặt chẽ và chỉ đạo hoạt động của Ban Giám đốc. Tổ chức các phiên họp thường kỳ, ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận, thông qua các kế hoạch. Bên cạnh đó, HĐQT còn thường xuyên trao đổi qua điện thoại, thư điện tử cũng như các phương tiện thông tin khác về tình hình chiến lược, kết

quả kinh doanh, việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ và mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra trong năm.

- Về tổng thể, công tác giám sát đối với Ban Giám đốc và quản trị rủi ro nói chung được triển khai có hệ thống và chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật, thỏa mãn các vấn đề về hoạt động kinh doanh, tài chính và tuân thủ.

- Đặc biệt, trong tình hình kinh tế khó khăn do dịch Covid-19, trong năm 2021, Ban Giám đốc cùng các cấp quản lý đã nỗ lực, sáng tạo và hết sức chủ động trong công việc nhằm đạt được những mục tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra, nghiêm túc tuân thủ các thông báo về phòng chống dịch bệnh của các cơ quan chức năng.

3. Về việc chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất tại số 4 Láng Hạ

Trong năm 2021, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 nên việc tiếp xúc làm việc với các Sở, Ngành gặp nhiều khó khăn. Ban Giám đốc chưa tiến hành công tác sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

Thị trường văn phòng cho thuê ngày càng phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức, đại dịch Covid-19 vẫn chưa có dấu hiệu chấm dứt tác động mạnh tới kinh tế của các doanh nghiệp, xu hướng thu nhỏ diện tích văn phòng, văn phòng làm việc chia sẻ (Coworking Space), sử dụng công nghệ online để làm việc khiến thị trường cho thuê văn phòng càng thêm nhiều sức ép. Cùng với đó là việc tiếp tục gia tăng nguồn cung trên thị trường cho thuê văn phòng, các tòa nhà văn phòng xây mới được tích hợp các tính năng thân thiện với môi trường giảm thiểu các chi phí vận hành, tăng cường các tính năng kỹ thuật số. Các yếu tố trên đã tác động không nhỏ đến thị trường văn phòng cho thuê, gây áp lực về giá thuê, các yêu cầu về dịch vụ, tiện ích.

1. Định hướng kinh doanh

Trong thời gian tới, để tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính của mình, phát huy hơn nữa hiệu quả kinh doanh, Công ty cần tiếp tục nâng cao hình ảnh, diện mạo của Công ty, sửa chữa, thay thế các máy móc, vật dụng đã cũ, hỏng, bổ sung các hạng mục PCCC, bảo đảm hệ thống hạ tầng, máy móc thiết bị hiện có được ổn định, đáp ứng được tốt nhất các nhu cầu của khách hàng.

- Xây dựng đội ngũ quản trị kinh doanh, người lao động chuyên nghiệp, tận tình, phục vụ tốt nhu cầu của khách hàng.

- Cùng với đó, Công ty sẽ xây dựng các chính sách, giá thuê hợp lý với các khách hàng truyền thống, có những ưu đãi thích hợp đối với khách hàng mới nhằm thu hút nhiều hơn các khách thuê, tăng tính cạnh tranh cho Công ty.

* Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

- Tổng doanh thu: 36 tỷ 800 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế: 17 tỷ 400 triệu đồng;
- Lợi nhuận sau thuế: 14 tỷ đồng;
- Tỷ lệ cổ tức: 17%/ 1 cổ phiếu;

2. Công tác quản trị

Nhằm duy trì vị thế của mình trong giai đoạn sắp tới, đạt được chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty cần:

Tăng cường quản lý, giám sát chặt chẽ và chỉ đạo hoạt động của Ban Điều hành; Đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xây dựng Quy chế Quản trị công ty, Quy chế công bố thông tin trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Tổ chức các phiên họp thường kỳ, ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận thông qua các báo cáo, kế hoạch.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tích cực đôn đốc, yêu cầu triển khai quyết liệt việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo lợi ích cho các cổ đông trong công ty.

E. QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TT	Họ và tên	Chức vụ	Điều hành/Không điều hành
1	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	Không điều hành
2	Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT	Không điều hành
3	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	Điều hành

2. Về thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm

Trong năm 2021 Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại đã triển khai thực hiện một số nội dung công việc theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 gồm:

- 2.1. Thực hiện phương án phân phối lợi nhuận trong năm 2020;
- 2.2. Quyết toán tiền thù lao HĐQT trong năm 2020;
- 2.3. Thực hiện tạm ứng chi tiền thù lao của HĐQT năm 2021;
- 2.4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021;
- 2.5. Thanh toán tiền cổ tức năm 2020 cho các cổ đông;
- 2.6. Thực hiện chi thưởng HTKH cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020.

3. Về tổ chức các cuộc họp HĐQT

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 03 cuộc họp, hồ sơ, tài liệu đã được gửi đầy đủ đến các thành viên tham dự họp để tham khảo, nghiên cứu trước theo đúng quy định của Điều lệ. Các cuộc họp đều đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ chữ ký của các thành viên HĐQT tham gia dự họp, đảm bảo đúng hình thức theo quy định của pháp luật.

Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2021:

* Các cuộc họp HĐQT:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	03	100%
2	Vũ Xuân Dũng	Ủy viên HĐQT	02	66,7%
3	Phan Huy Tý	Ủy viên HĐQT	03	100%

* Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành trong năm:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	38/NQ-HAREC/2021	12/3/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty năm 2020 - Thông qua báo cáo của Ban Giám đốc Công ty về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và mục tiêu phương hướng năm 2021 - Thông qua Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán - Thông qua nội dung các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông xem xét Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021
2	77/NQ-HĐQT/2021	04/5/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Phương án chi thưởng hoàn thành kế hoạch của HĐQT, BKS và Ban điều hành năm 2020

			<ul style="list-style-type: none"> - Mức thù lao HĐQT, BKS năm 2020 - Thời gian chi trả cổ tức năm 2020 - Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2021 theo tinh thần của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2021
3	129/NQ-HAREC/2021	21/7/2021	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo của Ban Giám đốc về tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021 và kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng cuối năm 2021 Thông qua đề xuất ký hợp đồng với ông Hoàng Quang Tuấn để có điều kiện mở rộng với đối tác nước ngoài.
4	85/QĐ.HĐQT-HR	18/5/2021	Quyết định v/v giao đơn giá tiền lương

II. BAN KIỂM SOÁT

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng BKS
2	Bà Phạm Thị Tố Dung	Thành viên BKS
3	Ông Vũ Đình Đức	Thành viên BKS

III. CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO, TẶNG ỨNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS

	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Thu nhập	Cộng
Hội đồng quản trị	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	144.000.000	180.000.000	324.000.000
	Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT	120.000.000	160.000.000	280.000.000
	Tổng		264.000.000	340.000.000	604.000.000
Ban Giám đốc	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT- Giám đốc Công ty	120.000.000	160.000.000	280.000.000
	Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng		40.000.000	40.000.000
	Tổng		120.000.000	200.000.000	320.000.000
Ban kiểm soát	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng Ban Kiểm soát	26.400.000	40.000.000	66.400.000
	Bà Phạm Thị Tố Dung	Thành viên Ban Kiểm soát	19.200.000	25.000.000	44.200.000
	Ông Vũ Đình Đức	Thành viên Ban Kiểm soát	19.200.000	25.000.000	44.200.000
	Tổng		64.800.000	90.000.000	154.800.000

F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2021

