

Số: 05 /BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2016

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22**  
**NĂM 2015**

*(Phụ lục số II ban hành kèm theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 10/4/2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22
- Tên tiếng Anh : Ha Noi Housing Development and Investment joint stock company 22
- Tên viết tắt : HANDICO 22
- Vốn điều lệ : **39.044.900.000** đồng (Ba mươi chín tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm nghìn đồng)
- Giấy CNĐKKD : số 0103009195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 13 tháng 09 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09 tháng 3 năm 2014
- Trụ sở chính : Số 13, Ngõ Yên Thế, Phường Văn Miếu, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 04. 3747 1921
- Số Fax : 04.3733 1376
- Mã cổ phiếu : H22

**2. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22 tiền thân là Công ty xây lắp thương nghiệp Hà Nội thuộc Sở thương nghiệp Hà Nội (thành lập theo Quyết định số 569/QĐ-UB ngày 30/9/1970 của UBND thành phố Hà Nội). Sau đó, đổi tên thành Công ty xây lắp thương nghiệp theo quyết định số 184/QĐ-UB ngày 16/01/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Với ngành nghề kinh doanh chủ yếu: xây dựng công trình công cộng, xây dựng nhà ở, sản xuất gạch lát, đá ốp lát.

Năm 1995, theo quyết định số 2863/QĐ-UB ngày 07/08/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty Xây lắp Thương nghiệp đổi tên thành Công

ty Đầu tư Xây lắp Thương mại Hà Nội. Với nhiệm vụ đầu tư xây dựng các công trình, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch, thương mại; sản xuất chế biến các hàng lâm sản, đồ mộc, vật liệu xây lắp; Làm dịch vụ sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị, dịch vụ tư vấn, dự án...

Năm 2002, theo quyết định số 8387/QĐ-UB ngày 05/12/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty Đầu tư Xây lắp Thương mại Hà Nội được sáp nhập về Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội đổi tên thành Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22.

Năm 2005, Công ty thực hiện cổ phần hoá nhằm chủ động việc huy động, tập trung vốn trong các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh, nâng cao trình độ quản lý, nâng cao tinh thần làm chủ tập thể của người lao động và thúc đẩy Công ty hoạt động có hiệu quả hơn. Ngày 06/07/2005 theo quyết định số 4568/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, doanh nghiệp nhà nước Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22 với số vốn điều lệ là 21.270.800.000 đồng (Hai mươi một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, tám trăm nghìn đồng).

Năm 2007, Công ty đã điều chỉnh giảm vốn điều lệ từ 21.270.800.000 đồng xuống còn 19.482.900.000 đồng theo Quyết định số 4318/QĐ-UBND ngày 31/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh giảm vốn Nhà nước từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa đến thời điểm bàn giao doanh nghiệp nhà nước Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 sang Công ty cổ phần.

Sau khi toàn bộ số lượng trái phiếu phát hành năm 2008 của Công ty được chuyển đổi thành cổ phiếu, vốn điều lệ của Công ty tăng thêm 19.562.000.000 đồng và tổng số vốn điều lệ hiện nay của Công ty là: 39.044.900.000 đồng.

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

#### ***Ngành nghề kinh doanh***

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, giao thông, cầu đường, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng;
- Tư vấn thiết kế ;
- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

*Địa bàn kinh doanh* : Hà Nội, Tuyên Quang, Sơn La, Phú Thọ,...

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

Tăng cường áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001–2008. Công tác này đã góp phần chuẩn hóa các văn bản, cho phép rà soát và điều chỉnh kịp thời các sai sót quản lý trong quá trình thực hiện, góp phần nâng cao tính chuyên nghiệp, tăng khả năng cạnh tranh tìm kiếm việc làm, tạo cơ sở cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Rà soát lực lượng, duy trì bộ khung cán bộ, thực hiện chính sách bổ sung, luân chuyển cán bộ khi cần thiết để bổ khuyết, tăng cường cho các đơn vị, đặc biệt là cán bộ kỹ thuật, cán bộ kế toán, tạo điều kiện cho các cán bộ này có thêm kinh nghiệm thực tế, kinh nghiệm quản lý, tăng khả năng làm việc độc lập.

#### **5. Định hướng phát triển**

Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty chủ trương cố gắng duy trì nguồn việc ổn định, khắc phục khó khăn giai đoạn trước mắt để Công ty có thể ổn định, tồn tại và phát triển.

*Mục tiêu từ 2016 trở đi.*

Với đội ngũ CBCNV đã được kiện toàn, năng lực và kinh nghiệm quản lý được nâng cao, cộng với các điều kiện kinh tế dần ổn định qua việc tích lũy lợi nhuận từ các dự án đã thực hiện, tiếp tục khẳng định thế mạnh của Công ty trên cả hai lĩnh vực tổ chức thực hiện dự án và nhận thầu thi công xây lắp.

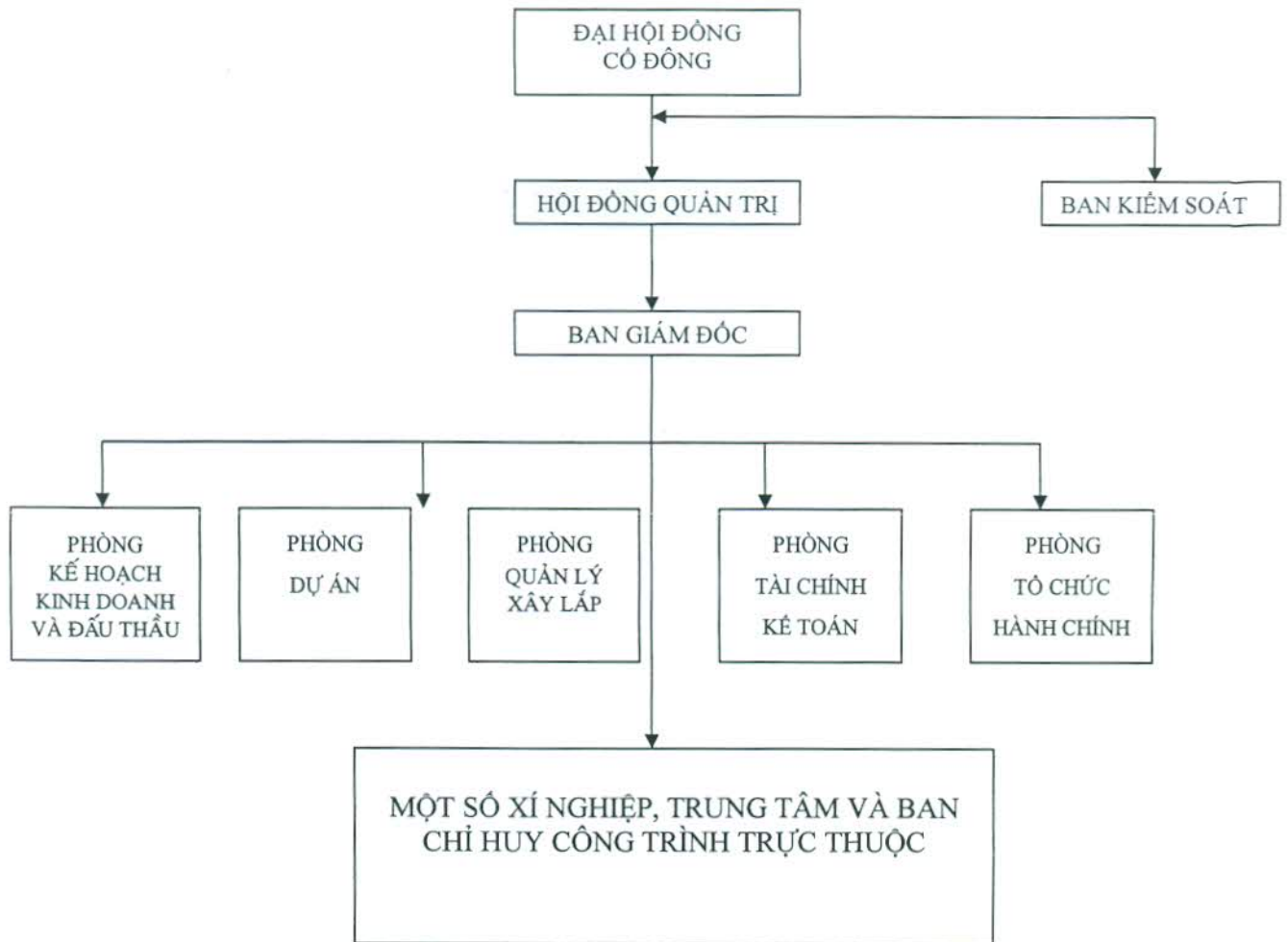
Phát triển nội lực và coi trọng hợp tác với các đối tác dưới nhiều hình thức nhằm tăng cường sức mạnh của Công ty.

Chú trọng và tham gia tích cực vào lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản. Qua đó, vừa phát huy được năng lực truyền thống, vừa đem lại hiệu quả kinh tế cao, đảm bảo tính phát triển bền vững.

Không ngừng duy trì, tìm kiếm và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, góp phần tạo sức bật cho việc mở rộng thị phần, tăng cường năng lực cạnh tranh với các đối thủ cùng ngành.

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

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



### *Kết quả hoạt động sản xuất*

T	CHỈ TIÊU	KH 2015	TH 2015
	Tổng doanh thu (tr đồng)	126.831	77,883
	Nộp ngân sách (tr đồng)	5,613	5,469
	Lợi nhuận (tỷ đồng)	2,454	831
	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	4.500	4.500

- Tổng giá trị tài sản ngày 31/12/2015: 235.969.649.244 đồng

- Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2015: 93.250.391.732 đồng

*Các chỉ tiêu đạt được trong năm 2015 không cao. Nguyên nhân là do:*

Khó khăn thực tế của thị trường bất động sản từ những năm trước, tiếp tục kéo dài sang năm 2015, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi nhưng vẫn ở mức độ chậm và trầm lắng.

Sự cạnh tranh của thị trường xây dựng ngày càng khốc liệt, việc khai thác và tìm kiếm công việc gặp muôn vàn khó khăn. Tình trạng khủng hoảng kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng vẫn tiếp tục diễn ra. Một số chủ đầu tư gặp khó khăn về tài chính nên đã không thanh toán được đúng kế hoạch, công tác thanh quyết toán nhiều công trình bị đình trệ, làm cho nguồn vốn kinh doanh ngày càng hạn chế.

Vốn lưu động để phục vụ cho hoạt động SXKD và dự án mà Công ty thực hiện vẫn hầu hết phải vay từ ngân hàng và từ các cá nhân là CBCNV trong Công ty. Vì vậy, chi phí sản xuất tăng và luôn bị động trong quá trình thực hiện do phụ thuộc nhiều vào các quy định của các ngân hàng cũng như các chủ trương chính sách tài chính của nhà nước.

## **2. Tổ chức và nhân sự**

### **Danh sách Ban điều hành:**

#### **2.1. Họ và tên: *Trần Quốc Việt***

- Chức vụ tại Công ty: ***Giám đốc***

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh : 24 - 11 - 1961

- Nơi sinh: Tuyên Quang

- Số CMND: 010397411

- Số CMND: 010397411
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán: Tuyên Quang
- Địa chỉ thường trú : Số 27 Tổ 14 Thịnh Quang - Đống Đa - Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 04.3563 0341
- Số điện thoại di động: 0913 217 568
- Trính độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + 9/1984 - 5/1988 : Kỹ sư xây dựng - Viện xây dựng công nghiệp - Hà Nội
  - + 6/1988 - 12/1990 : Kỹ sư xây dựng - Đội trưởng Công ty Vinasoftroi - Bungaria
  - + 01/1991 - 5/1991 : Chờ phân công công tác
  - + 6/1991 - 12/1993 : Kỹ sư xây dựng - Viện xây dựng công nghiệp - Hà Nội
  - + 01/1994 - 12/1996 : Kỹ sư xây dựng - Chủ nhiệm công trình - Công ty xây dựng số 9 nay là Công ty xây dựng số 7 (Vinaconex) Hà Nội
  - + 01/1997 - 10/2002 : Kỹ sư xây dựng - Đội trưởng - Công ty xây dựng số 7 nay là Công ty cổ phần xây dựng số 7 (Vinaconex) Hà Nội
  - + 11/2002 – 12/2002 : Chờ chuyển công tác
  - + 01/2003 - 7/2004 : Phó giám đốc Công ty xây dựng và ứng dụng công nghệ mới - TCT Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
  - + 8/2004 - 3/2005 : Giám đốc Công ty xây dựng và ứng dụng dụng nghệ mới - TCT Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
  - + 4/2005 đến nay : Giám đốc Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22 . (Từ 6/2005 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22).
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết: Không

## 2.2 Ông Nguyễn Anh Linh

- Chức vụ tại Công ty: *Phó Giám đốc*

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10 - 8 - 1974
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND: 012008524
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán: Từ Liêm - Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Xóm 1 - Mễ Trì Thượng - Từ Liêm - Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 04.37846594
- Số điện thoại di động : 0982001612
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + 7/1996 - 8/2002 : Kỹ sư xây dựng - Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VNACONEX - TAISEI (VINATA) Hà Nội
  - + 9/2002 - 12/2004 : Kỹ sư xây dựng, chỉ huy trưởng công trình - Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VNACONEX - TAISEI (VINATA) Hà Nội
  - + 01/2005 - 3/2005 : Cán bộ phòng Quản lý xây lắp - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
  - + 4/2005 – nay : Phó Giám đốc - Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22 nay là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22. (Từ 6/2005: Ủy viên Hội đồng quản trị).

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết: Không

### **2.3 Ông Đặng Thiên Hùng – Phó giám đốc**

- Chức vụ tại Công ty : **Phó giám đốc Công ty**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 29 - 7 - 1964
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND : 010981547
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thái Thụy - Thái Bình

- Địa chỉ thường trú : 12 Lò Đúc - Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 04.38633360
- Số điện thoại di động : 0912442350
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + 7/1986 - 10/1992 : Kỹ sư xây dựng - Xí nghiệp thi công cơ giới số 12 - Bộ Xây dựng
  - + 11/1992 - 5/1993 : Kỹ sư xây dựng - Công ty Đại tu công trình giao thông 228 - Sóc Sơn - Hà Nội
  - + 6/1993 - 12/1993 : Kỹ sư xây dựng - Công ty công trình giao thông I
  - + 01/1994 - 9/1996 : Phó phòng sản xuất kinh doanh – Công ty công trình giao thông I
  - + 10/1996 - 12/1999 : Phó giám đốc Xí nghiệp – Công ty công trình giao thông I Hà Nội
  - + 01/2000 - 3/2000 : Phó phòng - Ban quản lý dự án phát triển hạ tầng đô thị Bắc Thăng Long – Văn Trì thuộc Ban quản lý các dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội
  - + 4/2000 - 3/2003 : Kỹ sư xây dựng - Ban quản lý các dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội
  - + 4/2003 - 02/2004 : Phó phòng - Ban quản lý các Dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội
  - + 3/2004 - 7/2007 : Trưởng phòng - Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22 nay là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22
  - + 8/2007 – nay : Phó giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết: 5,76%

#### **2.4 Ông Nguyễn Văn Khắc-Phó giám đốc**

- Chức vụ tại Công ty: **Phó giám đốc Công ty**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 08 - 5 - 1955
- Nơi sinh: Hải Phòng
- Số CMND: 030958427
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Kiến Thụy – Hải Phòng
- Địa chỉ thường trú : 5/88 Trần Quang Khải, Hải Phòng
- Số điện thoại di động : 0982 241 580
- Trình độ văn hoá : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
  - + Từ năm 1974-1979 : Học trường Đại học Kiến trúc - Xây dựng Sophia - Bungari.
  - + 9/1979 - 2/1982 : Cán bộ kỹ thuật Xí nghiệp 203 - Công ty xây dựng Hải Phòng
  - + 2/1982 - 5/1985 : Cán bộ Xí nghiệp XD 203 - Công ty Xây dựng 16
  - + 5/1985 - 4/1988 : Đội trưởng đội Xây dựng - Xí nghiệp xây dựng 203
  - + 4/1988 - 12/1989 : Chủ nhiệm công trình tại Công ty xây dựng Sophia - Thủ đô Sophia Bungari - thuộc Ban QLXD về HTLĐ nước ngoài.
  - + 1/1990 - 3/1996 : Đội trưởng đội XD số 2 - Xí nghiệp xây dựng 203
  - + 3/1996 - 2/2006 : Phó Giám đốc Công ty xây dựng 203 - Công ty XD Bạch Đằng
  - + Từ 3/2006 - 5/2006 : Được bổ nhiệm làm Trợ lý giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng số 7 (Vinaconex No7) - thuộc Tổng công ty XNK xây dựng Việt Nam.
  - + 5/2006 - 4/2010 : Được bổ nhiệm giữ chức Phó giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số 7 - Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam (Vinaconex)
  - + 5/2010 chuyển công tác đến Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết: 0

## **2.5 Kế toán trưởng – Bà Nguyễn Thị Phương Hà**

Chức vụ tại Công ty: **Kế toán trưởng**

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: **09 - 12 - 1975**
- Nơi sinh: Hà Nội
- Số CMND: 012032895
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Ba Vì - Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : Tập thể Đại học Thủy lợi - Hà Nội
- Số điện thoại di động : 0913503039
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác
- + 4/1998-8/2003: Kế toán - Công ty Đầu tư xây lắp thương mại Hà Nội
- + 9/2003-4/2004: Kế toán - Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22 (Công ty Đầu tư xây lắp thương mại Hà Nội đã đổi tên)
- +5/2004 - 11/2004: Phó Giám đốc Ban điều hành dự án Trung tâm Thương mại Bourbon Thăng Long trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN số 22
- +12/2004-10/2012: Phó phòng TCKT - Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà HN22 (Công ty Đầu tư và Phát triển nhà HN số 22 đổi tên)
- 11/2012 đến nay Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà HN22
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần biểu quyết: 5,1%

Số lượng cán bộ, nhân viên.

Tại thời điểm 31/12/2015, số CBCNV của Công ty là: 95 người (gồm 71 nam và 24 nữ), trong đó:

Đại học và trên đại học	: 71 người
Cao đẳng	: 6 người
Trung cấp	: 5 người
Thợ bậc 3/7 – 6/7	: 5 người
Sơ cấp và lao động phổ thông	: 8 người

*Chính sách đối với người lao động:*

Công ty luôn quan tâm tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện; đảm bảo chế độ làm việc hợp lý, thường xuyên tổ chức các lớp huấn luyện đào tạo chuyên môn về quản lý và nghiệp vụ để CBCNV phát huy khả năng sáng tạo, tính năng động, nhiệt tình. Từ đó, góp phần tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Tình hình thực hiện các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư và hợp tác đầu tư với các đối tác trong năm 2015 như sau:

- Dự án Khu nhà ở để bán Ba Hàng B, phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội: Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và triển khai thi công từ tháng 3/2015. Từ tháng 1/2016 Công ty đã tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng,
- Dự án Khu nhà ở để bán tại 129D Trương Định: Đã triển khai thi công xong hạng mục cọc khoan nhồi đại trà và hoàn thiện phần móng, tầng hầm, đang khẩn trương thi công phần xây dựng các căn hộ theo kế hoạch và tiến độ đã đề ra.
- Dự án tại khu đất số 29 ngõ 218 Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội: Đang trong giai đoạn hoàn tất hồ sơ thiết kế và các thủ tục pháp lý liên quan khác để tiến hành triển khai thi công.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a, Tình hình tài chính

T T	CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Tỷ lệ % 2015/2014
1	Tổng giá trị tài sản (triệu đồng)	212.581	235.969	111%
2	Doanh thu thuần (triệu đồng)	79.795	77.488	97,1%
3	Lợi nhuận hoạt động SXKD (triệu đồng)	194	1.216	625,6%
4	Lợi nhuận khác (triệu đồng)	670	(0,2)	0%
5	Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	865	1.216	140,5%
6	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	607	831	136,8%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		1.5%	

##### - Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1. Khả năng thanh toán		
- Khả năng thanh toán ngắn hạn	1,47 lần	1,51 lần
- Khả năng thanh toán nhanh	1,08 lần	0,86 lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,56 lần	0,61 lần
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	39,91%	39,51%

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Vòng quay hàng tồn kho:	1,54	
Giá vốn hàng bán	76.516 trđ	72.749
Hàng tồn kho bình quân	49.828 trđ	87.952
-Doanh thu thuần/Tổng tài sản	37,5%	32,8%
2. Khả năng sinh lời		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/trên vốn chủ sở hữu	0,66%	0,89 %
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,28%	0,61 %
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	0,76%	1,07%

### 5. Cơ cấu cổ đông

#### a, Cổ phần:

Tổng số cổ phần của Công ty là: 3.904.490 cổ phần

Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 3.705.340 cổ phần

Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 199.150 cổ phần

#### b, Cơ cấu cổ đông

- Theo tỷ lệ sở hữu

Có 9 cổ đông lớn (cổ đông có từ 60,600 cổ phần) chiếm 83,5% tổng số cổ phần biểu quyết.

Có 114 cổ đông nhỏ chiếm 16,5% tổng số cổ phần biểu quyết.

- Theo cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân

Có 01 cổ đông tổ chức chiếm 39,1% tổng số cổ phần biểu quyết.

Có 122 cổ đông cá nhân chiếm 60,9% tổng số cổ phần biểu quyết.

- Theo cổ đông nhà nước và các cổ đông khác

Có 01 cổ đông nhà nước chiếm 39,1% tổng số cổ phần biểu quyết.

Có 122 cổ đông cá nhân chiếm 60,9% tổng số cổ phần biểu quyết.

c, Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không

e, Các chứng khoán khác: Không

### III. Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc

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

Nội dung này đã được thể hiện qua bảng số liệu trình bày tại trang 5 của báo cáo này.

## 2. Tình hình tài chính

### a, Tình hình tài sản

Tổng giá trị tài sản cố định của Công tại thời điểm 31/12/2015 là: 24.330 triệu đồng.

Công ty vẫn duy trì, bảo tồn và sử dụng tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả tốt.

### b. Tình hình nợ phải trả

Tổng số nợ phải thu cuối năm là 116.859 triệu đồng, chủ yếu là các khoản nợ có khả năng thu hồi. Tuy nhiên, vẫn tồn tại một số khoản nợ dây dưa, kéo dài, khó đòi từ trước thời điểm cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Trị giá hàng tồn kho cuối năm 87.952 triệu đồng. Công ty không có hàng tồn kho khó lưu chuyển.

## 3. Những thay đổi về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý: Không

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Mục tiêu từ 2016 trở đi.

Phát huy nội lực và coi trọng hợp tác với các đối tác dưới nhiều hình thức nhằm tăng cường sức mạnh của Công ty.

Chú trọng và tham gia tích cực vào lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản. Qua đó, vừa phát huy được năng lực truyền thống, vừa đem lại hiệu quả kinh tế cao, đảm bảo tính phát triển bền vững.

Không ngừng duy trì, tìm kiếm và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, góp phần tạo sức bật cho việc mở rộng thị phần, tăng cường năng lực cạnh tranh với các đối thủ cùng ngành.

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

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

Trong bối cảnh hết sức khó khăn của doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, HĐQT và Ban giám đốc đã nỗ lực hết mình để bảo toàn nguồn vốn, duy trì chế độ tiền lương và bảo hiểm xã hội; đời sống CBCNV Công ty được đảm bảo. Hoàn thành nghiêm chỉnh nghĩa vụ thuế với nhà nước

### 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban giám đốc

Hội đồng quản trị đánh giá cao các hoạt động của Ban giám đốc với một số nét chính như sau:

- Các nội dung công tác được phân cấp rõ ràng giữa các thành viên của Ban giám đốc và giữa các phòng ban nghiệp vụ.

- Công tác điều hành công khai, dân chủ: các chủ trương đều được đưa ra bàn bạc, thảo luận công khai trong cuộc họp giao ban giữa Ban giám đốc và trưởng phó các phòng nghiệp vụ.

Hội đồng quản trị xác nhận kết quả làm việc tận tụy, tích cực, thể hiện trách nhiệm cao trong quá trình thực thi nhiệm vụ của các cấp cán bộ quản lý.

Hội đồng quản trị hết sức ghi nhận nỗ lực của ban giám đốc Công ty

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

Mặc dù thị trường bất động sản hiện tại trầm lắng, tuy xét trên nhiều khía cạnh, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn có nhiều yếu tố để thúc đẩy sự phát triển như: gia tăng dân số, mức độ đô thị hoá, sự xuống cấp của các khu nhà ở cũ ... Mặc dù các dự án nhà ở xã hội, nhà dành cho người thu nhập thấp đã hoàn thành nhưng vẫn còn nhiều hộ gia đình ở thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có nhà ở, chủ yếu phải ở nhà thuê, không đáp ứng được nhu cầu cuộc sống của người dân. Trong khi đó Việt Nam là nước có dân số trẻ, lượng cầu về nhà ở sẽ còn tiếp tục tăng mạnh. Xét về tổng quan thì lượng tiền có thể tham gia vào thị trường bất động sản hiện vẫn còn rất nhiều, đặc biệt là nguồn tiền trong dân và nguồn vốn của các nhà đầu tư nhỏ lẻ.

Thị trường bất động sản hiện nay đang tạo ra những cơ hội hấp dẫn cho khách hàng. Với cùng một nguồn tiền trước kia, nhà đầu tư hiện được chọn những sản phẩm chất lượng hơn, tốt hơn. Vì thế, đây là giai đoạn khó khăn nhưng cũng là thời điểm để các doanh nghiệp có tiềm lực tham gia thị trường. Với xu hướng hiện tại của thị trường bất động sản và mục tiêu đầu tư của các nhà đầu tư trong thời gian tới, có thể nói dự kiến chiến lược sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị Công ty trong thời gian qua là đúng đắn, phù hợp với thực tế.

Hiện tại thủ tục pháp lý của một số dự án đã hoàn tất và bước đầu triển khai thi công. Để đảm bảo sản lượng thực hiện đã dự kiến, bên cạnh công tác dự án, trong năm 2016 Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác tìm kiếm, khai thác các công việc mới trên các thị trường truyền thống.

Tăng cường đổi mới và nâng cao hiệu quả công tác tổ chức lao động, nhân sự để phát huy nguồn nhân lực cho Công ty và đề cao tính kỷ luật lao động. Đó chính là động lực để tăng năng suất lao động, giảm thất thoát tiền vốn, vật tư, giảm hư hỏng máy móc, thiết bị công cụ lao động. Từng bước kiện toàn lại các đơn vị trực thuộc, kiên quyết xử lý các đơn vị hoạt động không hiệu quả, nợ đọng và chiếm dụng vốn.

Tăng cường giám sát thi công, giám sát công tác an toàn lao động.

## **V. Quản trị Công ty**

### **a, Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị gồm có 03 thành viên

1. Ông Trần Quốc Việt Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số cổ phần có quyền biểu quyết: Không

2. Ông Nguyễn Anh Linh thành viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần có quyền biểu quyết: Không

3. Bà Nguyễn Thị Phương Hà thành viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần có quyền biểu quyết: 199.150 cổ phần

### **b, Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị: Không**

### **c, Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Năm 2015 Hội đồng quản trị đã tiến hành họp 13 cuộc họp

*Nội dung và kết quả các cuộc họp*

Cuộc họp 1: Thống nhất rút vốn đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho CB chiến sỹ Bộ Công An; Ủy quyền cho Công ty CP Thương Mại – XD 379 thực hiện toàn bộ trách nhiệm và hưởng quyền lợi đối với dự án trên. Tiến hành thanh lý Hợp đồng với Công ty CP Đầu tư TXT về việc lập và thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc và lập dự án khu nhà ở cho CB chiến sỹ Tổng cục cảnh sát, khảo sát địa chất.

Cuộc họp 2: Thống nhất triển khai đầu tư các hạng mục xây lắp và công tác giám sát thi công xây dựng dự án Khu nhà ở để bán Ba Hàng B theo hình thức tự thực hiện để giảm giá thành căn hộ.

Cuộc họp 3: Thống nhất huy động tối đa các nguồn lực, đặc biệt là các thành viên trong Ban lãnh đạo hỗ trợ cho Công ty mượn tài sản, giấy tờ có giá trị để làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng để tăng hạn mức tín dụng và bảo lãnh, làm tăng nguồn lực tài chính.

Cuộc họp 4: Thống nhất phê duyệt vật liệu thiết bị hoàn thiện và mẫu Hợp đồng mua bán nhà Dự án nhà ở để bán Ba Hàng B, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội.

Cuộc họp 5: Thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2015; Thống nhất đề nghị Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội xác định hạn mức vay vốn, bảo lãnh năm 2015 và các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả.

Cuộc họp 6: Hội đồng Quản trị họp phiên đầu tiên và bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ mới.

Cuộc họp 7: Thống nhất tiếp tục ký Hợp đồng lao động và bổ nhiệm chức danh Phó giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Văn Khắc.

Cuộc họp 8: Thống nhất ký Hợp đồng giao khoán nội bộ đối với Xí nghiệp xây lắp số 9 cho hạng mục cọc khoan nhồi đại trà Dự án Khu nhà ở để bán 129D Trương Định, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Cuộc họp 9: Thống nhất kêu gọi toàn thể CBCNV cho Công ty vay vốn để triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở để bán 129D Trương Định, Hà Bà Trưng, Hà Nội.

Cuộc họp 10: Thống nhất điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2015.

Cuộc họp 11: Thống nhất bổ nhiệm lại chức danh Giám đốc đối với ông Trần Quốc Việt và chức danh Phó giám đốc đối với ông Nguyễn Anh Linh.

Cuộc họp 12: Thống nhất phê duyệt phương án thúc đẩy bán hàng và điều chỉnh chỉ tiêu lợi nhuận định mức đối với dự án Khu nhà ở để bán Ba Hàng B, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội.

Cuộc họp 13: Thống nhất xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2016.

d, Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không

e, Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không

f, danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Không

## 2. Ban Kiểm soát

a, Thành viên và cơ cấu ban kiểm soát:

1. Ông Đào Trương Tuấn - Trưởng ban kiểm soát

Số cổ phần sở hữu biểu quyết: 60.600 cổ phần

2. Bà Nguyễn Cao Linh Hương - Thành viên Ban kiểm soát

Số cổ phần sở hữu biểu quyết: Không

3. Ông Hồ Trung Đông - Thành viên ban kiểm soát

Số cổ phần sở hữu biểu quyết: Không

b, Hoạt động của ban kiểm soát

Ban kiểm soát duy trì chế độ họp định kỳ nhằm đánh giá mặt hoạt động của Ban kiểm soát, đồng thời hội ý trao đổi để thống nhất các nội dung ý kiến trước khi đề xuất với Hội đồng quản trị. Tổ chức họp bất thường để thống nhất Báo cáo của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông. Ban kiểm soát thường xuyên trao đổi với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc nhằm mục đích đảm bảo các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Trong năm 2015, Ban kiểm soát không có quyết định kiểm tra, kiểm soát bất thường nào đối với các hoạt động của Công ty.

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

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát : 0 đồng

Tiền lương ban điều hành:

Ông Trần Quốc Việt - Giám đốc:	211.160.000 đồng
Ông Nguyễn Anh Linh - Phó giám đốc:	151.160.000 đồng
Ông Đặng Thiên Hùng - Phó giám đốc:	133.160.000 đồng
Ông Nguyễn Văn Khắc - Phó giám đốc:	133.160.000 đồng
Bà Nguyễn Thị Phương Hà - KTT:	137.560.000 đồng.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến của kiểm toán

- Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

- Nhận xét đặc biệt trong thư quản lý: Không có

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Xem file báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm).

**C. TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22**



CHỦ TỊCH H.Đ.QUẢN TRỊ

*Trần Quốc Việt*