

Số: 44../HAREC-CBTT/2024

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại**

- Mã chứng khoán: HRB
- Địa chỉ: Số 4 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: (024) 3772 4330 Fax: (024) 3772 4332
- Người thực hiện công bố thông tin: Phan Vũ Hương Giang
- Số điện thoại người công bố thông tin: 0989998284

**2. Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại.

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/3/2024 tại đường dẫn: [www.harec.com.vn](http://www.harec.com.vn)**

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu NPTQTCT, HCTC.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**



**GIÁM ĐỐC**  
*Phan Huy Tỷ*

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **HRB 2023**



# MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN .....	5
A. THÔNG TIN CHUNG.....	5
I. Thông tin khái quát .....	5
II. Quá trình hình thành và phát triển.....	6
III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	6
IV. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy tổ chức.....	7
V. Định hướng phát triển .....	11
VI. Các rủi ro.....	12
B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM .....	13
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	13
II. Tổ chức và nhân sự.....	14
III. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án .....	22
IV. Tình hình tài chính .....	22
V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu .....	23
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
I. Công tác hoạt động kinh doanh năm 2023 .....	27
II. Kế hoạch và các giải pháp năm 2024 .....	29
III. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán .....	31
IV. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội.....	32
D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	33
I. Đánh giá tình hình của Công ty trong năm 2023 .....	33
II. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2024 .....	34
E. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	35
I. Hội đồng quản trị .....	35
II. Ban kiểm soát .....	39
III. Các giao dịch, thù lao, tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc, BKS .....	41
F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023.....	42

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2023, phát triển kinh tế của Việt Nam diễn ra trong hoàn cảnh bất lợi từ cả bên ngoài (quốc tế, khu vực trên nhiều lĩnh vực, cả kinh tế, chính trị, quân sự) và bên trong (những khó khăn lớn của một nền kinh tế mở phụ thuộc bởi bên ngoài, mới trải qua giai đoạn khủng hoảng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid 19), có ảnh hưởng tiêu cực cản trở tăng trưởng công nghiệp và dịch vụ, làm chậm quá trình phục hồi của việc làm và tiêu dùng trong nước của Việt Nam.

Trước bối cảnh đó, đối mặt với những khó khăn như khách thuê cắt giảm ngân sách, thu gọn mô hình thuê, làm việc online, phá sản doanh nghiệp, những chính sách cạnh tranh từ các toà nhà khác, 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.

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 chất lượng 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!

## MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị	2022	2023
Doanh thu thuần	Đồng	35.942.845.008	42.471.841.604
Lợi nhuận gộp	Đồng	31.565.336.000	37.948.204.680
Chi phí hoạt động	Đồng	15.334.085.870	15.990.361.173
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	23.277.946.505	30.513.637.308
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-624.754.469	-638.829.277
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	22.653.192.036	29.874.808.031
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	17.586.263.872	23.339.136.543
Tổng tài sản	Đồng	162.002.570.575	164.188.802.431
Vốn điều lệ	Đồng	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn chủ sở hữu	Đồng	128.923.908.136	134.234.967.739
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	10,86	14,21
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	13,64	17,39
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	Cổ phiếu	6.338.400	6.338.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	2.430	3.240
Cổ tức	%	25	30,5

### A. THÔNG TIN CHUNG

#### I. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**
- Tên Tiếng Anh : Harec Investment and Trade Joint Stock Company
- 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 12 ngày 07/08/2019 nghiệp
- Vốn điều lệ : 63.384.000.000 đồng

- 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>
- Mã cổ phiếu : HRB

## II. Quá trình hình thành và phát triển

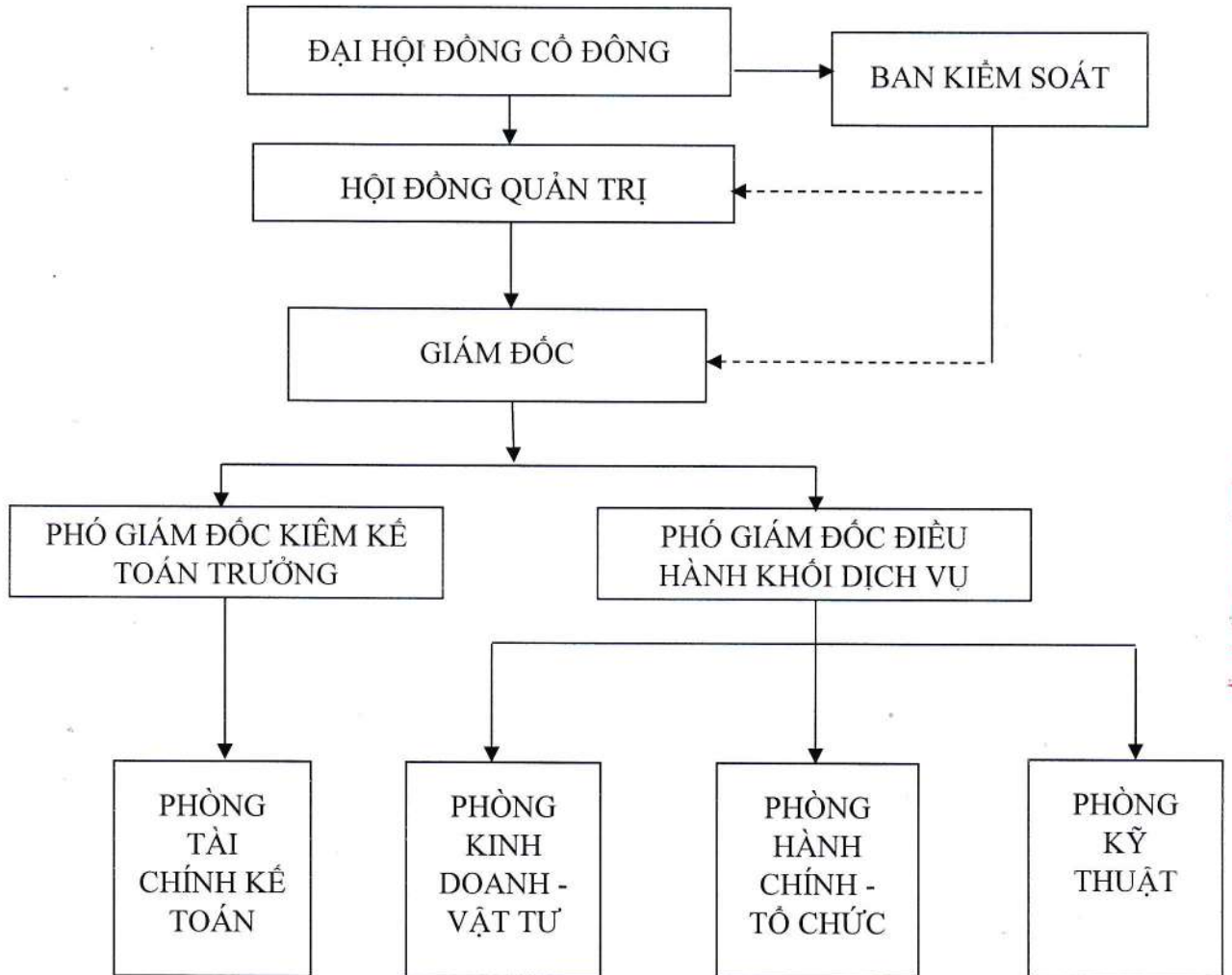
2006	Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập năm 2006 với sự góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập (2 tổ chức và 2 cá nhân) với mục đích quản lý và khai thác tòa nhà cho thuê văn phòng Harec - có địa chỉ tại số 4 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và 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 – 02/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 30 tỷ đồng lên 45 tỷ đồng
5/2008 - 6/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 45 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng
3/2009 - 4/2009	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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (tên cũ: 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

## III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

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

Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại có cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc (theo sơ đồ dưới đây):



##### ❖ 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, 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 02 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;
- Trực tiếp phụ trách phòng Tài chính Kế toán;
- Các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

• **Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ**

- 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;
- 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;
- 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 định kỳ hàng tuần, 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 thuê;
- 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;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

## V. Định hướng phát triển

### ❖ Các mục tiêu chủ yếu của công ty:

Khai thác và huy động tối đa mọi nguồn lực, nâng cao chất lượng cạnh tranh, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động.

Xây dựng hình ảnh Tòa nhà văn phòng cho thuê chuyên nghiệp, đáp ứng nhu cầu của khách hàng tốt nhất để khách thuê hợp tác lâu dài.

### ❖ 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 Công ty 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 Công ty ngày một đông hơn. Hiểu rõ đặc điểm này, Công ty 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, Công ty 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 luôn cam kết trở thành đối tác đáng tin cậy với tất cả các bên hữu quan, khách hàng, xây dựng và duy trì mối quan hệ tin tưởng và tôn trọng lẫn nhau. Mong muốn đóng góp để tăng chất lượng cuộc sống của tất cả người lao động và cộng đồng xung quanh khu vực hoạt động, nỗ lực để tạo ra nền tảng tốt cho xã hội tương lai.

Cam kết tạo ra một môi trường làm việc an toàn, lành mạnh tại Công ty và khu vực xung quanh. Hướng tới sự phát triển bền vững về mặt kinh tế, môi trường và xã hội.

## **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**

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, lạm phát kéo dài ảnh hưởng lên các ngành nghề kinh doanh dẫn đến nhiều công ty phá sản, thu gọn mô hình, văn phòng ảo... khi đến thời điểm gia hạn hợp đồng cũng sẽ ảnh hưởng đến số lượng khách hàng và doanh thu 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 4 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.

STT	Diễn giải	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Tăng trưởng 2023/2022
1	Doanh thu thuần	Đồng	35.942.845.008	42.471.841.604	18,16%
2	LNG về cung cấp dịch vụ	Đồng	31.565.336.000	37.948.204.680	20,22%
3	LNTT	Đồng	22.653.192.036	29.874.808.031	31,88%
4	LNST	Đồng	17.586.263.872	23.339.136.543	32,71%

Doanh thu thuần của Công ty thu được 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 2023, các tòa nhà mới có nhiều lợi thế về thiết kế hiện đại, diện tích rộng rãi trong khi tòa nhà Harec đã hoạt động được 17 năm, các trang thiết bị chất lượng không cao, những lỗi kỹ thuật của tòa nhà mang tính hệ thống, khó khắc phục... Mặc dù tòa 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 phân đầu đảm bảo kết quả kinh doanh đạt hiệu quả. Cụ thể, lợi nhuận gộp đạt 37,948 tỷ đồng, tăng 20,22% so với năm 2022.

#### **Tình hình thực hiện so với kế hoạch:**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Kế hoạch năm 2023</b>	<b>Thực hiện năm 2023</b>	<b>Tỉ lệ hoàn thành so với kế hoạch</b>
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	63,38	63,38	100%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	36,8	42,471	115%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	14	23,339	166%

Tuy tình hình kinh doanh năm vừa qua gặp nhiều khó khăn do phải cạnh tranh với các tòa 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 115% và 166% so với kế hoạch năm 2023.

## **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 – 8/2003	Viện Công nghiệp Thực phẩm, Bộ Công nghiệp	Nghiên cứu viên
9/2003 – 9/2004	Viện Công nghiệp Thực phẩm, Bộ Công nghiệp	Phó trưởng phòng Hóa sinh CNMT
10/2004 – 3/2007	Bộ Công thương	Chuyên viên Vụ Công nghiệp tiêu dùng và Thực phẩm
4/2007 – 15/7/2009	Bộ Công thương	Phó Vụ trưởng Vụ Công nghiệp nhẹ
16/7/2009 – nay	Tổng Công ty CP Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội	Phó TGD
2012 – 02/7/2019	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Chủ tịch HĐQT
03/7/2019 – 05/5/2023		Thành viên HĐQT – Miễn nhiệm ngày 05/5/2023

❖ **Ông Nguyễn Xuân Thành – Thành viên Hội đồng quản trị**

- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Cơ khí chế tạo máy - Kỹ sư Tin học
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Trưởng phòng Đầu tư - TCTy 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
7/1994 – 9/1995	Công ty Cơ khí sửa chữa và lắp đặt thiết bị chuyên ngành	Nhân viên
T10/1995 – T2/2001	Công ty Liên doanh sản xuất bao bì Crown Vinalimex	Nhân viên
T3/2001 – T4/2004	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Kỹ sư Ban quản lý dự án
T5/2004 – T9/2007	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Chuyên viên Phòng Đầu tư
T10/2007 – T2/2008	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Phó trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư
T3/2008 – T7/2011	Cty CP Bia Hà Nội – Vũng Tàu	Biệt phái công tác tại Cty CP Bia Hà Nội – Vũng Tàu
T8/2011-05/08/2021	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Phó Trưởng phòng Đầu tư
06/8/2021 - nay	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Trưởng phòng Đầu tư
05/5/2023 - nay	Công ty CP Harec đầu tư và thương mại	Thành viên HĐQT – Bổ nhiệm ngày 05/5/2023

❖ **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
- 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 - 2019	Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng nhà	Giám đốc VPTVKDN
2005 - 2019		Thành viên HĐQT
2006 - nay	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Thành viên HĐQT
7/2019 - nay		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 – 3/2016	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Kế toán
4/2016 – nay		Trưởng Ban kiểm soát
9/2019 - nay		Chuyên viên Kinh doanh

**❖ Bà: Phan Vũ Hương Giang – Thành viên BKS**

- Năm sinh: 13/5/1977
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản lý Kinh doanh
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 49.085 cổ phần, tương ứng với 0,77% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1998 - 1999	Công ty BAT Việt Nam	Nhân viên tiếp thị sản phẩm
2001 - 2003	Công ty TNS Việt Nam	Kiểm soát và giám sát thực hiện các dự án điều tra, nghiên cứu về thói quen tiêu dùng

2003 - 2005	Công ty JTJ Việt Nam	Nhân viên tiếp thị bán hàng
7/2006 – 8/2010	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Chuyên viên Kinh doanh
8/2010 - nay		Trưởng phòng Kinh doanh – Vật tư
19/4/2022 - nay		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
12/2011- 11/2013	Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế VIBank	Nhân viên quản lý khách hàng
12/2013 - nay	Tổng Công ty CP Bia- Rượu- Nước giải khát Hà Nội	Chuyên viên tài chính- Phòng tài chính kế toán
4/2018 – 05/5/2023	Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại	Thành viên Ban kiểm soát – Miễn nhiệm ngày 05/5/2023

❖ **Ông Trần Đức Giang – Thành viên BKS**

- Năm sinh: 1987
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Chuyên viên kiểm toán nội bộ, VP Hội đồng quản trị, TCty CP Bia – Rượu – NGK 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
4/2009 – 10/2011	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Trợ lý kiểm toán

11/2011 – 9/2013	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn BHG	Trợ lý kiểm toán
12/2013 – 10/2014	Công ty TNHH Kiểm toán định giá và Tư vấn tài chính Việt Nam	Trợ lý kiểm toán
12/2015 – 8/2016	Công ty TNHH Kiểm toán E-Jung	Trợ lý kiểm toán
8/2016 – 1/2019	Công ty TNHH MTV Thương mại Habeco	Chuyên viên
7/2019 - nay	Văn phòng Hội đồng quản trị, TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Chuyên viên kiểm toán nội bộ
05/5/2023 - nay	Công ty Cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Thành viên Ban kiểm soát – Bổ nhiệm ngày 05/5/2023

**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 cổ phần Harec đầu tư và thương mại	TP. Kinh tế tổng hợp
3/2010 – nay		Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

❖ **Bà Vũ Thanh Huyền – Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ**

- Năm sinh: 1970
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- 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
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/1999 – 11/2000	Công ty Hữu hạn Phát triển TN (Oriental Park)	Trợ lý Bộ phận Buồng và Bộ phận Mua bán
12/2000 -3/2002	Toà nhà Sun Red River	Trưởng bộ phận Buồng
4/2002 – 10/2010	Công ty Liên doanh Hà Nội Lake View Sport	Trưởng phòng Nhân sự kiêm Trưởng bộ phận Buồng
11/2010 - 10/2022	Công ty TNHH Savills Việt Nam	Giám đốc Quản lý tại dự án Toà nhà Harec
11/2022 - nay	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ

## 2. Số lượng lao động của Công ty (Thời điểm 31/12/2023)

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	18	85,7%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	02	4,8%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	0	0%
4	Lao động phổ thông	01	9,5%
<b>II</b>	<b>Theo chức vụ</b>		
1	Quản lý	06	28,6%
2	Văn phòng + Kỹ thuật	15	71,4%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>		
1	Nam	09	43%
2	Nữ	12	57%
<b>Tổng cộng</b>		<b>21</b>	<b>21</b>

## 3. 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 8h00-12h00, 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:**

Căn cứ vào nhu cầu công việc, căn cứ vào kế hoạch hoạt động, Công ty có kế hoạch tuyển nhân sự.

Ban lãnh đạo Công ty rất quan tâm tới việc đào tạo phát triển nguồn nhân lực. Các nhân viên của Công ty thường xuyên được hướng dẫn, đào tạo tại chỗ tận tình các kiến thức chuyên môn cũng như các kỹ năng làm việc.

❖ **Chính sách lương, thưởng:**

Người lao động được tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN theo quy định, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của Công ty. Ngoài những quyền lợi được quy định trong Bộ luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng nhiều đãi ngộ như được khám sức khoẻ định kỳ hàng năm, nghỉ mát hè và được Công đoàn Công ty thăm hỏi, động viên thường xuyên.

❖ **Chính sách đào tạo:**

Công ty có kế hoạch đào tạo hàng năm cho người lao động cụ thể theo từng chứng danh, vị trí công việc, qua đó người lao động được thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, kỹ năng, nghiệp vụ. Năm 2023 tiếp tục là một năm dành cho các chương trình đào tạo đa dạng các nội dung về kiến thức nghiệp vụ với nội dung sát thực, hiệu quả ứng dụng cao để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của nhân viên nhằm phục vụ tốt hơn cho công việc, cụ thể:

STT	Tiêu chí	Phân loại	Số lượng cuối kỳ	Mức lương trung bình	Số giờ đào tạo
1	<b>Theo hợp đồng lao động</b>	Toàn thời gian	21	11.500.000	- 176h (Đào tạo ATVSLĐ). - 48h (Đào tạo cứu hộ thang)

					máy, bảo dưỡng máy phát). - 24h (Đào tạo UBCK, Sở GD&ĐT: Kinh doanh) - 32h (Đào tạo công tác văn thư: Hành chính) - 32h (Đào tạo PCCC Kỹ thuật, Bảo vệ) => Tổng giờ đào tạo: 312h
		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 của Công ty năm 2023 đem về khoản doanh thu tài chính 8 tỷ 555 triệu đồng.

### IV. Tình hình tài chính

#### 1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2022	2023	% tăng giảm
Tổng tài sản	Đồng	162.002.570.575	164.188.802.431	1,35%
Doanh thu thuần	Đồng	35.942.845.008	42.471.841.604	18,16%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	23.277.946.505	30.513.637.308	31,08%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-624.754.469	-638.829.277	2,25%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	22.653.192.036	29.874.808.031	31,88%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	17.586.263.872	23.339.136.543	32,71%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	25	30,5	22%

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

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	7,1	9,85
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	7,1	9,85
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số (Nợ phải trả/Tổng tài sản)	Lần	0,2	0,18
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,26	0,22
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,22	0,26
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,49	0,55
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,14	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,11	0,14
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	0,65	0,72

## 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

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 6.338.400 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

### ❖ 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	<b>Cổ đông lớn</b> (sở hữu $\geq$ 5% vốn CP)	-	-
	- Trong nước	5.726.153	90,34
	- Nước ngoài	-	-
2	<b>Cổ đông khác</b>	-	-
	- Trong nước	606.547	9,57
	- Nước ngoài	5.700	0,09
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.338.400</b>	<b>100,00</b>

• **Danh sách cổ đông lớn**

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội (Người đại diện: Nguyễn Xuân Thành)	2.535.360	40,0%
Phan Huy Tý	1.478.472	23,32%
Hoàng Quang Tuấn	1.267.680	20%
Hoàng Quang Thành	444.641	7,02 %

Nguồn dữ liệu thống kê số lượng cổ phần được tập hợp từ Danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu chứng khoán HRB (ngày đăng ký cuối cùng là 29/12/2023) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

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

Trong năm 2023, 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 2023.

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

❖ **Tác động lên môi trường**

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp: không có.
- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) gián tiếp: sử dụng điện mua từ lưới điện, tổng lượng tiêu thụ: 1.183.200Kwh.

- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Sử dụng hệ thống đèn led, lắp thiết bị cảm ứng tự động bật/tắt vào hệ thống đèn dùng cho khu vực chung trong tòa nhà.

#### ❖ Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Để sử dụng năng lượng hiệu quả công ty đã tìm hiểu và chọn lựa sử dụng các sản phẩm thiết bị điện mang lại hiệu quả và 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. Tiết kiệm năng lượng giúp tăng hiệu quả kinh doanh và lợi nhuận, góp phần bảo vệ môi trường và lợi ích cộng đồng.

STT	Sáng kiến giúp tiết kiệm năng lượng
1	Báo cáo và thống kê sản lượng tiêu thụ năng lượng theo các cấp độ khác 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

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:

STT	Tên vật tư	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Chênh lệch (%)
2	Dầu diesel	Lít	1.000	0	- 100
3	Điện năng	Kwh	1.080.400	1.183.200	9,52

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

STT	Sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả	Địa điểm hoạt động
1	Chuẩn hóa Quy trình phù hợp với thực tế. + Vận hành hệ thống trang thiết bị tiêu thụ điện tại tòa nhà phù hợp (thời gian vận hành, tải trọng tiêu thụ, ánh sáng hiệu quả...) - Quy trình vận hành hệ thống máy Chiller - Quy trình vận hành hệ thống bơm chữa	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec

	<p>cháy.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy trình vận hành hệ thống máy phát điện dự phòng.</li> <li>+ Lập kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng và kiểm tra, định kỳ hoạt động các thiết bị (Thiết bị luôn hoạt động ổn định, hiệu suất cao, giảm tổn hao năng lượng).</li> </ul>	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chuyển đổi và nâng cấp thiết bị.</li> <li>- 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).</li> <li>- Lắp đặt bổ sung và thay mới hệ thống quạt thông gió (hiệu suất cao) trong các hầm và phòng máy. Nâng cao hiệu suất thông gió và giảm thời gian vận hành thiết bị, giảm điện năng tiêu thụ, giảm độ ồn của hệ thống.</li> </ul>	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Thay đổi hành vi người lao động.</li> <li>- Chủ động phối hợp làm việc nhóm (Đã có các nhóm phối hợp thực hiện công việc trong các Phòng, Ban của Công ty).</li> <li>- Tự giác nâng cao tinh thần trách nhiệm của mỗi nhân sự trong công việc.</li> <li>- 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.</li> <li>- Thực hiện văn hoá tiết kiệm năng lượng tại các khu văn phòng Công ty (Tắt khi không sử dụng).</li> </ul>	Nhân sự phòng kỹ thuật với các phòng ban của công ty.
4	<p>Mục tiêu thay đổi trong hoạt động.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuân thủ Nội quy lao động của Công ty</li> <li>- Tuân thủ các Quy trình vận hành hệ thống trang thiết bị tại Tòa nhà.</li> <li>- Nâng cao an toàn trong lao động</li> <li>- Tăng cường tần suất bảo trì và kiểm tra thiết bị với mục tiêu các hệ thống vận hành hoạt động ổn định, hiệu năng cao, giảm tiêu</li> </ul>	Nhân sự phòng kỹ thuật. Các nhân sự khác tại Tòa nhà

hao năng lượng. - Thân thiện trong suy nghĩ của khách hàng - Phục vụ với thái độ nhiệt tình.	
--	--

Nguồn cung cấp nước: chỉ sử dụng nguồn nước sạch của thành phố Hà Nội và mục đích sử dụng để chạy hệ thống giải 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: m <sup>3</sup> /ngày)
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)	25m <sup>3</sup> /ngày
2	Nước tiêu thụ cho sinh hoạt, vệ sinh tại tòa nhà.	18m <sup>3</sup> /ngày
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>Trung bình 43m<sup>3</sup>/ngày</b>



### ❖ Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn ý thức cao trong vấn đề bảo vệ môi trường. Công ty luôn đảm bảo tuân thủ pháp luật và các tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường. Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm pháp luật môi trường.

Công ty thực hiện đầy đủ 4 kỳ quan trắc/năm theo yêu cầu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường, kết quả đo đạc phân tích các chỉ tiêu về môi trường của Công ty đều trong tiêu chuẩn cho phép. Hàng năm tổng hợp Báo cáo công tác môi trường gửi lên Sở Tài nguyên môi trường theo đúng thời gian quy định. Phân loại rác thải sinh hoạt, rác thải nguy hại và vận chuyển khỏi kho lưu trữ theo quy định.

## C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### I. Công tác hoạt động kinh doanh năm 2023

#### 1. Tình hình thị trường

Năm 2023 nền kinh tế toàn cầu cũng như nền kinh tế của Việt Nam bắt đầu có nhiều tín hiệu khởi sắc, song vẫn có hàng loạt các doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn, kinh tế bị suy giảm, 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. Năm 2023 tiếp tục ghi nhận lượng lớn các doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, nhóm chờ thủ tục giải thể tăng 29% so với năm 2022, nhóm doanh nghiệp tạm ngưng kinh doanh có thời hạn tăng 21% so với năm 2022. Bình quân mỗi tháng có khoảng 14.400 đơn vị rút lui khỏi thị trường. Cũng trong năm 2023 số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới năm 2023 (159.294 doanh nghiệp, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2022) lần đầu tiên chạm mức kỷ lục, gấp 1,2 lần mức bình quân giai đoạn 2017-2022 và tăng 4,6% so với ước thực hiện cả năm 2023. Bên cạnh đó, số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2023 đạt 58.412 doanh nghiệp, qua đó, góp phần đưa số doanh nghiệp gia nhập và tái gia nhập thị trường tiếp tục ở mức trên 200 nghìn doanh nghiệp (217.706 doanh nghiệp), tăng 4,5% so với cùng kỳ năm 2022 và gấp 1,3 lần số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường trong năm qua – *Nguồn Báo chính phủ ngày 27/12/2023.*

Bên cạnh đó, năm 2023 khu vực Hà Nội cũng ghi nhận xu hướng bổ sung nguồn cung văn phòng tăng nhanh, xu hướng về Tòa nhà Xanh đang phát triển mạnh mẽ, khách thuê cũng hướng đến toàn cầu hóa tiêu chuẩn cao hơn. Dự báo thị trường văn phòng cho thuê sẽ tăng trưởng chậm lại trong 3 năm tới, đến hết năm 2026 thị trường văn phòng ở Hà Nội sẽ được bổ sung 256.000m<sup>2</sup> sàn, điều đó sẽ dẫn đến tỷ lệ lấp đầy sẽ sụt giảm và giá cho thuê cũng sụt giảm. 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**

- Tổng doanh thu đạt 51 tỷ 46 triệu đồng, đạt 138,71% so với kế hoạch, tăng 18,74% so với năm 2022.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 29 tỷ 875 triệu đồng, đạt 175,74% so với kế hoạch, tăng 31,88% so với năm 2022.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 23 tỷ 339 triệu đồng, đạt 166,71% so với kế hoạch, tăng 32,71% so với năm 2022.

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30,5%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, tăng 22% so với mức chi cổ tức của năm 2022.

## **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 8 tỷ 555 triệu 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, Công ty 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 Noel, 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, 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. 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 2024**

### **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, cần 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.

#### **❖ Các giải pháp cơ bản**

Thực tế Tòa nhà được thiết kế, xây dựng và hoạt động đã hơn 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.

Theo dự báo, năm 2024 nguồn cung BĐS văn phòng, bán lẻ, tăng mạnh tại Thủ đô Hà Nội từ các tòa nhà văn phòng chuẩn bị đi vào hoạt động. Hà Nội dự kiến có thêm gần 81.000 m<sup>2</sup> nguồn cung mới, chủ yếu ở các quận ngoài trung tâm. Ba năm tới, tổng nguồn cung ở thành phố này sẽ tăng trưởng trung bình 3,5% mỗi năm. Kết quả thăm dò của Savills Việt Nam cũng đánh giá số lượng dự án văn phòng lớn ra mắt trong giai đoạn 2024-2026 có thể gây áp lực lên giá thuê và tỷ lệ lấp đầy, nhất là phân khúc hạng A.

Công suất thuê văn phòng hạng A và B tại Hà Nội, theo Savills, có thể giảm xuống mức 80% vào năm 2026. Còn tại TP.HCM, giá thuê dự kiến giảm nhẹ 1% mỗi năm trong hai năm tới. Nhóm ngành công nghệ thông tin, tài chính, bảo hiểm, bất động sản và sản xuất vẫn là những khách thuê chủ đạo. Khảo sát cho thấy đang có khoảng 21 tòa nhà được cấp chứng chỉ LEED/BCA Green Mark tại TP.HCM và Hà Nội, đây là 2 tiêu chuẩn chất lượng hàng đầu được công nhận trên toàn cầu. – *Nguồn Báo Mới, ngày 11/3/2024.*

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.

#### ❖ 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...

#### ❖ 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, chứng khoán, 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.

### **III. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán**

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại xin giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế và ý kiến ngoại trừ trên BCTC đã được kiểm toán năm 2023 như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 trên Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của HRB đạt 23,3 tỷ đồng, tăng 5,7 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2022.

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính tăng so với cùng kỳ chủ yếu do trong năm tăng lượng khách thuê văn phòng dẫn đến doanh thu cho thuê văn phòng tăng 6,5 tỷ đồng so với cùng kỳ. Bên cạnh đó doanh thu hoạt động tài chính cũng tăng 1,5 tỷ đồng so với cùng kỳ do thu được lãi suất cao từ tiền mua trái phiếu.

Các yếu tố trên cũng tác động tới kết quả sản xuất kinh doanh của năm 2023. Theo đó, lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 23,3 tỷ, tăng 33% so với năm trước.



2. Theo ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trên Báo cáo tài chính, Công ty đang nắm giữ một số trái phiếu doanh nghiệp, trong đó tổng số giá trị trái phiếu đã quá hạn thanh toán là 17.521.600.000 đồng.

HRB xin được giải trình cụ thể như sau:

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805-006358/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-OUT12-MG ngày 08/10/2021 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 70.000 trái phiếu Công ty CP Bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 04/06/2023) với giá trị 7 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805-008924/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-FXOUT ngày 20/01/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 50.000 trái phiếu Công ty CP Bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 04/06/2023) với giá 5.038.247.838 đồng, đơn giá 100.861,82VND/trái phiếu. Trong năm 2023 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 1.027.547.838 đồng và số dư tính đến 31/12/2023 là 4.010.700.000 đồng.

- Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808-000033/HĐTP-B/TVSI/HTL-H2023-008 FXOUT ngày 07/07/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 68.535 trái phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 31/08/2023) với giá 6.000.982.649 đồng, đơn giá 102.137,34VND/trái phiếu. Trong năm 2023 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 489.082.649 đồng và số dư tính đến 31/12/2023 là 6.510.900.000 đồng.

Tại ngày 31/12/2023 các lô trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán, tuy nhiên tổ chức phát hành đang lên phương án để gia hạn trái phiếu và theo đánh giá của HRB thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.

#### **IV. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội**

- Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên tuyên truyền vận động nhân viên về ý thức bảo vệ môi trường thông qua việc hạn chế sử dụng các sản phẩm làm tăng nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, phân loại rác thải. Sử dụng tiết kiệm năng lượng điện và nước sinh hoạt.

- Các chất thải nguy hại được xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Công ty có giấy phép xả thải vào nguồn nước, có hợp đồng thu gom xử lý chất thải nguy hại. Lập và nộp các báo cáo về quan trắc môi trường đầy đủ và đúng thời gian.

Trong năm 2023, Công ty không vi phạm pháp luật, không phát sinh sự cố về môi trường.

- Thực hiện chính sách đối với người lao động theo đúng Luật Lao động và chú trọng cải thiện môi trường làm việc, đảm bảo an toàn vệ sinh lao động, người lao động được tham gia khoá học đào tạo nâng cao kiến thức, kỹ năng nghiệp vụ phù hợp với chức danh, vị trí công việc.

- Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng và môi trường với các hoạt động cụ thể, thể hiện trách nhiệm, ý thức của doanh nghiệp trong công tác bảo vệ môi trường và xã hội.

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

### **I. Đánh giá tình hình của Công ty trong năm 2023**

#### **1. Về kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại năm 2023**

Năm 2023 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 51 tỷ 46 triệu đồng, đạt 138,71% so với kế hoạch, tăng 18,67% so với năm 2022.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 29 tỷ 875 triệu đồng, đạt 175,74% so với kế hoạch, tăng 31,88% so với năm 2022.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 23 tỷ 339 triệu đồng, đạt 166,71% so với kế hoạch, tăng 32,71% so với năm 2022

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30,5%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, tăng 22% so với mức chi cổ tức của năm 2022.

#### **2. Trách nhiệm với môi trường và xã hội**

Bên cạnh nhiệm vụ kinh doanh, Công ty luôn đề cao vai trò trách nhiệm thực hiện an sinh xã hội của mình đối với cộng đồng. Trong năm 2023, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động bao gồm: ủng hộ các Quỹ xã hội của Trung ương và địa phương; chung tay góp sức vào các hoạt động xã hội mang ý nghĩa nhân văn, thể hiện tinh thần đoàn kết tương thân tương ái như tham gia chương trình hiến máu dưới sự chỉ đạo của Đảng uỷ khối Doanh nghiệp Hà Nội.

#### **3. 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 2023, 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 vẫn còn nhiều khó khăn sau đại dịch Covid-19 cũng như ảnh hưởng của lạm phát, thắt chặt tiền tệ, trong năm 2023, 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.

## **II. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2024**

Thị trường văn phòng tuy đã có nhiều tín hiệu khởi sắc nhưng vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức, các khách thuê có 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 2024 như sau:

- Tổng doanh thu: 36 tỷ 800 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế: 17 tỷ 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 2024, 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; Sửa đổi Điều lệ Công ty, xây dựng Quy chế Quản trị Nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị 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.

## E. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### I. Hội đồng quản trị

#### 1. Thành viên và cơ cấu của 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 Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	Không điều hành
3	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	Điều hành

#### 2. Về thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ trong năm

Trong năm 2023 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 2023 gồm:

- 2.1. Thực hiện phương án phân phối lợi nhuận trong năm 2022;
- 2.2. Quyết toán tiền thù lao HĐQT trong năm 2022;
- 2.3. Thực hiện tạm ứng chi tiền thù lao của HĐQT năm 2023;
- 2.4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023;
- 2.5. Thanh toán tiền cổ tức năm 2022 cho các cổ đông;
- 2.6. Thực hiện chi thưởng HTKH cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022.

### **3. Về tổ chức các cuộc họp HĐQT**

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 05 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 Công ty. 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 2023:

*\* Các cuộc họp HĐQT (Bao gồm các cuộc họp của HĐQT dưới hình thức Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản):*

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	05	100%
2	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	05	100%
3	Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT	03	60%
4	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	02	40%

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

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
-----	--------------------------	------	----------

1	44/NQ-HAREC/2023	20/3/2023	<p>Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tổ chức họp HĐQT dưới hình thức xin ý kiến bằng văn bản tới các thành viên HĐQT với nội dung như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ngày 20/3/2023 là ngày công bố thông tin của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại và kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.</li> <li>2. Ngày 10/4/2023 là ngày chốt danh sách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông thường niên.</li> <li>3. Ngày 12/4/2023 là ngày đăng tải tài liệu liên quan đến nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên.</li> <li>4. Ngày 05/5/2023 là ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.</li> </ol>
2	57/NQ-HAREC/2023	04/4/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thông qua: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2022.</li> <li>- Báo cáo của Ban Giám đốc Công ty về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022, mục tiêu phương hướng năm 2023.</li> <li>- Báo cáo Ban kiểm soát năm 2022.</li> <li>- Các Tờ trình đề trình Đại hội đồng cổ đông.</li> <li>- Báo cáo tài chính 2022 đã được kiểm toán.</li> </ul> </li> <li>- Dự thảo: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sửa đổi Điều lệ Công ty (Sửa đổi theo theo phụ lục mẫu của Bộ Tài chính);</li> <li>+ Quy chế nội bộ quản trị Công ty;</li> <li>+ Quy chế hoạt động của HĐQT, BKS;</li> </ul> </li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Quy chế công bố thông tin.</li> <li>- Công tác liên quan đến việc bầu thay thế thành viên Ban kiểm soát (do hết nhiệm kỳ).</li> <li>- Ý kiến Chủ tịch HĐQT: Ban Giám đốc có báo cáo chi tiết về các khoản đầu tư trái phiếu</li> <li>- Thống nhất kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên.</li> </ul>
3	67/NQ-HAREC/2023	18/4/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo chi tiết về các khoản đầu tư trái phiếu của Ban Giám đốc.</li> <li>- Thông qua kiến nghị của cổ đông HABECO về các nội dung tại văn bản số 281/HABECO-HĐQT ngày 10/4/2023.</li> <li>- Thực hiện bầu 03 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028, bầu thay thế 01 thành viên Ban kiểm soát (do hết nhiệm kỳ).</li> </ul>
4	88/NQ-HAREC/2023	12/5/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028</li> <li>- Thực hiện bổ nhiệm: Người phụ trách quản trị Công ty</li> <li>- Thông qua Quy chế công bố thông tin</li> <li>- Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS năm 2022</li> <li>- Thông qua phương án chi thưởng hoàn thành kế hoạch của HĐQT, BKS và Ban điều hành năm 2022</li> <li>- Thời gian chi trả cổ tức năm 2022</li> <li>- Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023</li> <li>- Thông qua đơn giá tiền lương năm 2023</li> </ul>
5	188/NQ-HAREC	20/11/2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thống nhất sơ đồ Tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại; chức năng, nhiệm vụ,</li> </ul>

			<p>quyền hạn các vị trí phòng ban.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bổ nhiệm lại các chức danh, thời gian bổ nhiệm là 5 năm.</li> <li>- Trả phụ cấp cho Người phụ trách Quản trị Công ty</li> <li>- Trang bị các công cụ làm việc là điện thoại di động hỗ trợ cho các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc.</li> </ul>
6	91/QĐ.HĐQT-HAREC	12/5/2023	Quyết định về việc Giao đơn giá tiền lương
7	101/QĐ/HAREC/2023	19/5/2023	Quyết định về việc Bổ nhiệm Người phụ trách Quản trị Công ty
8	102/QĐ/HAREC/2023	19/5/2023	Quyết định về việc Ban hành Quy chế công bố thông tin
9	189/QĐ/HAREC	20/11/2023	Quyết định về việc Bổ nhiệm lại Giám đốc Công ty
10	190/QĐ/HAREC	20/11/2023	Quyết định về việc Bổ nhiệm lại Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty
11	191/QĐ/HAREC	20/11/2023	Quyết định về việc Bổ nhiệm lại Phó Giám đốc điều hành dịch vụ Công ty

## II. Ban kiểm soát

### 1. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng BKS
2	Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên BKS
3	Ông Vũ Đình Đức	Thành viên BKS kết thúc nhiệm kỳ ngày 05/5/2023
4	Ông Trần Đức Giang	Thành viên BKS bổ nhiệm ngày 05/5/2023

### 2. Các cuộc họp của BKS



STT	Thành viên BKS	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phan Thị Lộc	3	100%	100%	
2	Bà Phan Vũ Hương Giang	3	100%	100%	
3	Ông Vũ Đình Đức	1	33,33%	33,33%	Kết thúc nhiệm kỳ ngày 05/5/2023
4	Ông Trần Đức Giang	2	66,67%	66,67%	Bỏ nhiệm ngày 05/5/2023

### **3. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Giám đốc và cổ đông**

- BKS đã thực hiện thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2022 của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

- BKS thường xuyên giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

### **4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Giám đốc và các cán bộ quản lý khác**

- BKS chủ động phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Giám đốc trong công tác kiểm tra, giám sát mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Thường xuyên trao đổi thông tin và tài liệu liên quan.

- HĐQT và Giám đốc thường xuyên tạo điều kiện thuận lợi cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **5. Hoạt động khác của BKS (nếu có): không có**

**III. Các giao dịch, thù lao, tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc, BKS**

	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Thu nhập	Cộng
<b>Hội đồng quản trị</b>	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	130.000.000	250.000.000
	Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT	56.000.000	120.000.000	176.000.000
	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	40.000.000		40.000.000
	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	96.000.000	120.000.000	216.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>312.000.000</b>	<b>370.000.000</b>	<b>682.000.000</b>
<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Phan Huy Tý	Giám đốc Công ty		1.008.118.267	1.008.118.267
	Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng		725.233.559	725.233.559
	Bà Vũ Thanh Huyền	Phó Giám đốc ĐH KDV		579.144.568	579.144.568
	<b>Tổng</b>			<b>2.312.496.394</b>	<b>2.312.496.394</b>
<b>Ban kiểm soát</b>	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng Ban Kiểm soát	21.600.000	299.394.392	320.994.392
	Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	13.600.000	419.599.386	433.199.386
	Ông Vũ Đình Đức	Thành viên Ban Kiểm soát	6.400.000	10.000.000	16.400.000
	Ông Trần Đức Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	8.000.000		8.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>49.600.000</b>	<b>728.993.778</b>	<b>778.593.778</b>

## F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023

Toàn văn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được đăng tải ngày 07/3/2024 tại website: <https://www.harec.com.vn/cong-bo-thong-tin/baocaotaichinh>

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

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



*Phan Huy Trí*  
GIÁM ĐỐC  
*Phan Huy Trí*

**CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023**

**(Đã được kiểm toán)**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	02 - 03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04 - 05
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán</b>	06 - 25
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 24



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023

### **Công ty**

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại

### **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Số 0103015008 đăng ký lần đầu ngày 13/12/2006, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102116074 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 29/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

### **Hội đồng Quản trị**

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 2023 và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	
Ông Phan Huy Tý	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	Từ ngày 05/05/2023
Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên	Trước ngày 05/05/2023

### **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc điều hành Công ty trong năm 2023 và tại ngày lập báo cáo này, bao gồm:

Ông Phan Huy Tý	Giám đốc
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Vũ. Thanh Huyền	Phó giám đốc điều hành các hoạt động dịch vụ

### **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát trong năm 2023 và tại ngày lập báo cáo này, bao gồm:

Bà Phan Thị Lộc	Trưởng ban	
Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên	
Ông Trần Đức Giang	Thành viên	Từ ngày 05/05/2023
Ông Vũ Đình Đức	Thành viên	Trước ngày 05/05/2023

### **Đại diện theo pháp luật**

Ông Phan Huy Tý	Giám đốc
-----------------	----------

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)

### **Trách nhiệm của ban giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

## CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI

Số 4 Láng Hạ - Ba Đình - TP Hà Nội

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Phan Huy Tý

### Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 của công ty.

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch



Hoàng Quang Thành

Số: 148 /BCKT-TC/NV3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại, được lập ngày 29/02/2024, từ trang 6 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến ngoại trừ**

Như đã nêu ở thuyết minh số V.2, tại ngày 31/12/2023, Công ty đang nắm giữ một số trái phiếu doanh nghiệp của một số Công ty, trong đó có tổng giá trị trái phiếu đã quá hạn thanh toán là 17.521.600.000 đồng và hiện tại chúng tôi không thu thập đủ bằng chứng để đánh giá khả năng thu hồi của các trái phiếu này.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tại ngày 31/12/2023, 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.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này vào ngày 20/03/2023

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



---

**Ngô Quang Tiến**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0448-2023-126-1  
*Hà nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024*

---

**Phạm Thị Hương**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
0161-2023-126-1



Mẫu số B01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>115.530.911.005</b>	<b>111.203.736.278</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>3.205.050.915</b>	<b>3.433.584.810</b>
1. Tiền	111		3.205.050.915	3.433.584.810
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>111.635.600.000</b>	<b>107.573.495.735</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	111.635.600.000	107.573.495.735
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>690.260.090</b>	<b>196.655.733</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	23.355.981	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	38.600.000	145.566.448
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	628.304.109	51.089.285
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>48.657.891.426</b>	<b>50.798.834.297</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>			
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V06		
- Nguyên giá	222		23.280.387.964	23.280.387.964
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(23.280.387.964)	(23.280.387.964)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V07</b>	<b>48.232.258.219</b>	<b>50.418.996.007</b>
- Nguyên giá	231		87.928.438.888	87.928.438.888
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(39.696.180.669)	(37.509.442.881)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>425.633.207</b>	<b>379.838.290</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V08	425.633.207	379.838.290
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>164.188.802.431</b>	<b>162.002.570.575</b>

Mẫu số B01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>29.953.834.692</b>	<b>33.078.662.439</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.734.313.199</b>	<b>15.655.864.347</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	384.553.569	303.010.227
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.236.574	16.236.574
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	3.192.702.964	2.046.792.023
4. Phải trả người lao động	314		1.759.431.505	954.920.888
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	6.003.476.536	10.730.185.084
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	328.732.902	364.313.911
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		49.179.149	1.240.405.640
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>18.219.521.493</b>	<b>17.422.798.092</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331	V.09	6.215.455.672	6.215.455.672
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	12.004.065.821	11.207.342.420
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>134.234.967.739</b>	<b>128.923.908.136</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.14	<b>134.234.967.739</b>	<b>128.923.908.136</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		63.384.000.000	63.384.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		63.384.000.000	63.384.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		47.511.831.196	47.471.867.266
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.339.136.543	18.068.040.870
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			481.776.998
- LNST chưa PP kỳ này	421b		23.339.136.543	17.586.263.872
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>164.188.802.431</b>	<b>162.002.570.575</b>

Hà nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Lan Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Lan Hương

Giám đốc



Phan Huy Tý

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	42.471.841.604	35.942.845.008
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		42.471.841.604	35.942.845.008
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	4.523.636.924	4.377.509.008
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.948.204.680	31.565.336.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	8.555.793.801	7.046.696.375
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	80.943.192	28.106.788
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	24	VI.07	524.167.405	1.705.064.362
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.07	15.385.250.576	13.600.914.720
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.513.637.308	23.277.946.505
11. Thu nhập khác	31	VI.05	18.391.432	26.624.860
12. Chi phí khác	32	VI.06	657.220.709	651.379.329
13. Lợi nhuận khác	40		(638.829.277)	(624.754.469)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.874.808.031	22.653.192.036
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	6.535.671.488	5.066.928.164
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		23.339.136.543	17.586.263.872
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	3.240	2.430
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		3.240	2.430

Hà nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Lan Hương

Nguyễn Lan Hương

Phan Huy Tỷ

Mẫu số B03-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>		<i>29.874.808.031</i>	<i>22.653.192.036</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			<i>(6.369.056.013)</i>	<i>(4.815.073.560)</i>
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.186.737.788	2.231.622.815
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, hoạt động khác	05		(8.555.793.801)	(7.046.696.375)
- Chi phí lãi vay	06			
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>		<i>23.505.752.018</i>	<i>17.838.118.476</i>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		83.610.467	15.646.049
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp).	11		(3.314.604.994)	3.951.144.780
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(45.794.917)	(262.269.056)
- Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.155.855.250)	(4.536.099.495)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(3.373.303.431)	(3.002.491.140)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>11.699.803.893</i>	<i>14.004.049.614</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(107.903.425.147)	(100.573.495.735)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		103.841.320.882	92.006.027.397
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.978.578.977	8.974.171.391
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>3.916.474.712</i>	<i>406.703.053</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.844.812.500)	(18.394.232.500)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(15.844.812.500)</i>	<i>(18.394.232.500)</i>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp (tiếp)

Năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(228.533.895)	(3.983.479.833)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.433.584.810	7.417.064.643
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại t	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		3.205.050.915	3.433.584.810

Hà nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phan Huy Tý

Nguyễn Lan Hương

Nguyễn Lan Hương

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103015008 đăng ký lần đầu ngày 13/12/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0102116074 đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 07/08/2019.

Trụ sở chính: Số 04 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ: 63.384.000.000 đồng (Sáu mươi ba tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Số lượng lao động tại thời điểm 31/12/2023 là: 21 người.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ trông giữ xe;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật (không bao gồm thiết kế, giám sát và khảo sát công trình xây dựng);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước lò sưởi và điều hòa không khí;
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Kinh doanh văn phòng, nhà ở;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán Bar);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Kinh doanh bia rượu và các loại nước giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar);
- Kinh doanh siêu thị thương mại;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...);
- (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ hoạt động của doanh nghiệp không có sự kiện gì có ảnh hưởng đến Báo cáo Tài chính.

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của công ty được lập đảm bảo tính so sánh

**II. Kỳ kế toán đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”)

**III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC .

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, vàng tiền tệ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.



### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng Kỳ và các hoạt đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ thời mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua cộng (+) chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Lãi nhận được từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh. Khoản tiền nhận được từ lãi được hưởng trước khi công ty nắm giữ được giảm trừ trực tiếp vào giá gốc khoản đầu tư.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí trong năm tài chính.

### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

### **5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

#### **5.1. 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:

Máy móc, thiết bị:	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải:	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý:	3 - 7 năm

#### **5.2. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá hàng bỏ đi Thuế và giá trị còn lại

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng và thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc:	40 năm
-------------------------	--------

## **6. Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của công ty. Khi lập báo cáo tài chính, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại nợ ngắn hạn hoặc dài hạn.

- Nếu có thời hạn dưới 1 năm thì phân loại là ngắn hạn

- Nếu có thời hạn trên 1 năm thì phân loại là dài hạn

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá tỷ giá mua vào công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

## **8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

sản. Từng kỳ, căn cứ doanh thu thực hiện trong kỳ, kế toán kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ.

## **9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

### **9.1. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

### **9.1. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các cổ đông theo nghị quyết của Đại hội cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### **10.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*10.2 Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**11. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. Tiền	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền mặt tại quỹ		2.820.754		13.126.438
Tiền gửi Ngân hàng		3.202.230.161		3.420.458.372
<b>Cộng</b>		<b>3.205.050.915</b>		<b>3.433.584.810</b>
<b>2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng	35.614.000.000	35.614.000.000	42.535.297.000	42.535.297.000
- Trái phiếu (1)	48.521.600.000	48.521.600.000	65.038.198.735	65.038.198.735
<i>Bao gồm:</i>				
<i>Công ty CP bất động sản BNP Global</i>			14.999.968.248	14.999.968.248
<i>Công ty CP bất động sản BNP Global (i)</i>	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
<i>Công ty CP bất động sản BNP Global (ii)</i>	4.010.700.000	4.010.700.000	5.038.247.838	5.038.247.838
<i>Công ty CP Hưng Thịnh Land (iii)</i>	6.510.900.000	6.510.900.000	6.999.982.649	6.999.982.649
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Glory (iv)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Công ty TNHH Sài Gòn Glory (v)</i>	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
<i>Công ty TNHH Nam Land (vi)</i>	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Gotec Land (vii)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Công ty TNHH Nova Thảo Điền (viii)</i>	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
<i>Công ty CP ĐT năng lượng Nam Phương (iv)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn (2)	27.500.000.000	27.500.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>111.635.600.000</b>	<b>111.635.600.000</b>	<b>107.573.495.735</b>	<b>107.573.495.735</b>

(1) Đây là khoản đầu tư trái phiếu doanh nghiệp mua từ Công ty CP chứng khoán Tân Việt theo các hợp đồng cụ thể sau:

- (i) *Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 006358/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-OUT12-MG ngày 08/10/2021 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 70.000 trái phiếu Công ty CP bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 04/06/2023) với giá trị 7 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.*
- (ii) *Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 008924/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-FXOUT ngày 20/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 50.000 trái phiếu Công ty CP bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 04/06/2023) với giá 5.038.247.838 đồng, đơn giá 100.861,82VND/trái phiếu. Trong năm 2023 Công ty CP Harec đầu tư và thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 1.027.547.838 đồng và số dư tại 31/12/2023 là 4.010.700.000 đồng*

*Tại ngày 31/12/2023, các lô trái phiếu (i) và (ii) đã quá hạn thanh toán, tuy nhiên tổ chức phát hành đang lên phương án để gia hạn trái phiếu và theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.*

- (iii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000033/HĐTP-B/TVSI/HTL-H2023-008 FXOUT ngày 07/07/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 68.535 trái phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 31/08/23) với giá 6.000.982.649 tỷ đồng, đơn giá 102.137,34VND/trái phiếu. Trong năm 2023 Công ty CP Harec đầu tư và thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 489.082.649 đồng và số dư tại 31/12/2023 là 6.510.900.000 đồng.  
Công ty CP Hưng Thịnh Land đã gửi văn bản xin ý kiến các trái chủ xin gia hạn trái phiếu và sẽ thanh toán trong năm 2024. Tại ngày 31/12/2023, theo đánh giá của Công ty CP Harec đầu tư và thương mại thì khoản đầu tư này sẽ được thu hồi trong tương lai.
- (iv) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 008785/HĐTP-B/TVSI/SGL-2020.06-OUT12-MG ngày 17/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty TNHH Sài Gòn Glory (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 26/08/2025) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.
- (v) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 011788/HĐTP-B/TVSI/SGL-2020.06-OUT12-MG ngày 22/04/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 60.000 trái phiếu Công ty TNHH Sài Gòn Glory (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 26/08/2025) với giá 6 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.
- (vi) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000329/HĐTP-B/TVSI/NALCH2124001-OUT12-MG ngày 23/08/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 100.000 trái phiếu Công ty TNHH Nam Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 13/07/2024) với giá 10 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.
- (vii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000393/HĐTP-B/TVSI/GTLCH2125001-OUT12-MG ngày 31/08/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty Cổ phần Gotec Land (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 15/10/2025) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.
- (viii) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 808 - 000616/HĐTP-B/TVSI/NTDCH2227001-OUT12-MG ngày 29/09/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 120.000 trái phiếu Công ty TNHH Nova Thảo Điền (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 15/10/2025) với giá 12 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.
- (ix) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 805 - 00397/HĐTP-B/TVSI/NPECH2123002-OUT12-MG ngày 04/01/2022 giữa Công ty CP Harec đầu tư và thương mại với Công ty CP chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty CP Đầu tư năng lượng Nam Phương (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu đáo hạn vào ngày 26/11/2028) với giá 1 tỷ đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

(2) Đây là khoản tiền cho Công ty cho Công ty CP chứng khoán PVS vay để đầu tư vào tài sản tài chính và khoản hợp tác đầu tư tài sản tài chính, bao gồm như sau:

- Khoản hợp tác đầu tư vào tài sản tài chính 9 tỷ từ ngày 22/09/2023 đến 22/01/2024 (4 tháng) với lãi suất 8%/năm
- Khoản hợp tác đầu tư vào tài sản tài chính 10 tỷ từ ngày 23/10/2023 đến 23/04/2024 (6 tháng) với lãi suất 9%/năm
- Khoản hợp tác đầu tư vào tài sản tài chính 2,5 tỷ từ ngày 31/10/2023 đến 02/01/2024 (63 ngày) với lãi suất 6,2%/năm
- Khoản hợp tác đầu tư vào tài sản tài chính 6 tỷ từ ngày 08/12/2023 đến 08/03/2024 (91 ngày) với lãi suất 5.5%/năm

3. Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Dynamic Technology Lab Việt Nam	3.509.201	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng viễn thông CDC	19.846.780	
<b>Cộng</b>	<b>23.355.981</b>	
4. Trả trước người bán ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH tư vấn Môi trường Hà Nội	35.000.000	
Công ty điện lực Ba Đình		67.592.448
Công ty CP thương mại xuất nhập khẩu Tiến Kim Ngân		51.253.000
Các đối tượng khác	3.600.000	26.721.000
<b>Cộng</b>	<b>38.600.000</b>	<b>145.566.448</b>

5. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	598.304.109		21.089.285	
Tạm ứng	30.000.000		30.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>628.304.109</b>		<b>51.089.285</b>	

## 6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
Số tăng trong kỳ				
Số giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
Số tăng trong kỳ				
Số giảm trong kỳ				
Số dư cuối kỳ	18.293.334.821	1.475.134.545	3.511.918.598	23.280.387.964
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ				
Tại ngày cuối kỳ				

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2023 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 23.280.387.964 đồng

## 7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Toà nhà số 34 Láng Hạ	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>		
Số dư đầu kỳ	87.928.438.888	87.928.438.888
Số tăng trong kỳ		
Số giảm trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	87.928.438.888	87.928.438.888
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	37.509.442.881	37.509.442.881
Số tăng trong kỳ	2.186.737.788	2.186.737.788
- Khấu hao trong kỳ	2.186.737.788	2.186.737.788
Số giảm trong kỳ		
Số dư cuối kỳ	39.696.180.669	39.696.180.669
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	50.418.996.007	50.418.996.007
Tại ngày cuối kỳ	48.232.258.219	48.232.258.219

8. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí sửa chữa, bảo trì tòa nhà	425.633.207	379.838.290
<b>Cộng</b>	<b>425.633.207</b>	<b>379.838.290</b>

9. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>384.553.569</b>	<b>384.553.569</b>	<b>303.010.227</b>	<b>303.010.227</b>
Công ty TNHH Savills (Việt Nam)			164.170.743	164.170.743
CN Công ty TNHH Thang máy Otis Việt Nam	109.152.000	109.152.000	109.152.000	109.152.000
Công ty CP TM và DV D & T Việt Nam	56.100.000	56.100.000		
Công ty CP bảo vệ sao Việt	100.800.000	100.800.000		
Công ty Điện lực Ba Đình	101.335.200	101.335.200		
Phải trả người bán khác	17.166.369	17.166.369	29.687.484	29.687.484
<b>Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>	<b>6.215.455.672</b>
Công ty CP KD và XD nhà (*)	6.215.455.672	6.215.455.672	6.215.455.672	6.215.455.672
<b>Cộng</b>	<b>6.600.009.241</b>	<b>6.600.009.241</b>	<b>6.518.465.899</b>	<b>6.518.465.899</b>

(\*) Đây là khoản còn phải trả liên quan đến quyết toán giá trị đầu tư tòa nhà Harec tại số 4 Láng Hạ. Theo biên bản thoả thuận ngày 01/02/2012, Công ty CP Harec Đầu tư và Thương Mại sẽ thanh toán nốt cho Công CP Kinh doanh và Xây dựng nhà sau khi Công CP Kinh doanh và Xây dựng nhà hoàn tất việc sang tên quyền sử dụng đất và hợp đồng cho thuê đất cho Công ty CP Harec Đầu tư và Thương Mại.

10. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	1.049.648.606	3.749.006.150	4.117.911.447	680.743.309
Thuế thu nhập doanh nghiệp	980.043.417	6.535.671.488	5.155.855.250	2.359.859.655
Thuế thu nhập cá nhân	17.100.000	997.744.779	862.744.779	152.100.000
Các loại thuế khác		3.000.000	3.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.046.792.023</b>	<b>11.282.422.417</b>	<b>10.136.511.476</b>	<b>3.192.702.964</b>

11. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2023	01/01/2023
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê nhà	6.003.476.536	10.730.185.084
<b>Cộng</b>	<b>6.003.476.536</b>	<b>10.730.185.084</b>

12. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.000.000	120.000.000
Thù lao hội đồng quản trị và ban kiểm soát	253.348.234	136.144.586
Cổ tức phải trả	19.127.525	17.940.025
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.257.143	90.229.300
<b>Cộng</b>	<b>328.732.902</b>	<b>364.313.911</b>

13. Phải trả dài hạn khác	31/12/2023	01/01/2023
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (đặt cọc thuê nhà)	12.004.065.821	11.207.342.420
<b>Cộng</b>	<b>12.004.065.821</b>	<b>11.207.342.420</b>

**14. Vốn chủ sở hữu**

**14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư 01/01/2022</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>22.776.648.192</b>	<b>86.160.648.192</b>
Tăng vốn trong năm			-
Lãi trong năm		17.586.263.872	17.586.263.872
Chia cổ tức		(18.381.360.000)	(18.381.360.000)
Phân phối các quỹ		(3.913.511.194)	(3.913.511.194)
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>18.068.040.870</b>	<b>81.452.040.870</b>
<b>Số dư 01/01/2023</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>18.068.040.870</b>	<b>81.452.040.870</b>
Tăng vốn trong năm			-
Lãi trong năm		23.339.136.543	23.339.136.543
Chia cổ tức (*)		(15.846.000.000)	(15.846.000.000)
Phân phối các quỹ (*)		(2.222.040.870)	(2.222.040.870)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>23.339.136.543</b>	<b>86.723.136.543</b>

(\*) Phân phối các quỹ và chia cổ tức theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 78/NQ-HAREC/2023 ngày 05/05/2023 số tiền là 18.068.040.870 đồng, trong đó trích quỹ đầu tư phát triển là 39.963.930 đồng, Quỹ khen thưởng phúc lợi là 1.758.626.386 đồng, quỹ thưởng ban điều hành là 423.450.554 đồng, chia cổ tức là 15.846.000.000 đồng.

**14.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị
Tổng CTCP Bia rượu NGK Hà Nội	40,00%	25.353.600.000	40,00%	25.353.600.000
Ông Hoàng Quang Tuấn	20,00%	12.676.800.000	20,00%	12.676.800.000
Ông Hoàng Quang Thành	7,02%	4.446.410.000	7,02%	4.446.410.000
Ông Phan Huy Tý	23,33%	14.784.720.000	23,33%	14.784.720.000
Vốn góp của các Cổ đông khác	9,66%	6.122.470.000	9,66%	6.122.470.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>63.384.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>63.384.000.000</b>

**14.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận.**

	Năm 2023	Năm 2022
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	63.384.000.000	63.384.000.000



	Năm 2023	Năm 2022
<b>- Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	15.846.000.000	18.381.360.000
Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm nay		
<b>14.4. Cổ phiếu</b>	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.338.400	6.338.400
Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng	6.338.400	6.338.400
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.338.400	6.338.400
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.338.400	6.338.400
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.338.400	6.338.400
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
<b>14.5. Các quỹ của doanh nghiệp:</b>	31/12/2023	01/01/2023
- Quỹ đầu tư phát triển	47.511.831.196	47.471.867.266

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu dịch vụ cho thuê Văn phòng	38.464.197.809	32.775.463.800
- Doanh thu dịch vụ khác	4.007.643.795	3.167.381.208
<b>Cộng</b>	<b>42.471.841.604</b>	<b>35.942.845.008</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	Năm 2023	Năm 2022
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.523.636.924	4.377.509.008
<b>Cộng</b>	<b>4.523.636.924</b>	<b>4.377.509.008</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Năm 2023	Năm 2022
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.555.793.801	7.046.696.375
<b>Cộng</b>	<b>8.555.793.801</b>	<b>7.046.696.375</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	Năm 2023	Năm 2022
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.943.192	28.106.788
<b>Cộng</b>	<b>80.943.192</b>	<b>28.106.788</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**

Số 4 Láng Hạ - Ba Đình - TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023

	Năm 2023	Năm 2022
<b>5. Thu nhập khác</b>		
- Tiền phạt thu được	17.773.580	15.920.000
- Các khoản khác	617.852	10.704.860
<b>Cộng</b>	<b>18.391.432</b>	<b>26.624.860</b>
<b>6. Chi phí khác</b>		
- Chi phí quản lý tòa nhà (GOP)		267.306.425
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	485.767.996	368.344.586
- Chi phí khác	171.452.713	15.728.318
<b>Cộng</b>	<b>657.220.709</b>	<b>651.379.329</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>524.167.405</b>	<b>1.705.064.362</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	524.167.405	1.705.064.362
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>15.385.250.576</b>	<b>13.600.914.720</b>
Chi phí vật liệu quản lý	541.245.837	706.675.596
Chi phí nhân viên quản lý	6.726.980.810	4.636.090.934
Chi phí khấu hao TSCĐ		3.909.082
Thuế phí và lệ phí	1.872.850.209	1.887.362.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.845.833.915	4.694.178.332
Chi phí khác bằng tiền	1.398.339.805	1.672.698.238
<b>8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	541.245.837	706.675.596
Chi phí nhân công	6.726.980.810	4.636.090.934
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.186.737.788	2.231.622.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.706.900.456	8.549.037.969
Chi phí khác bằng tiền	3.271.190.014	3.560.060.776
<b>Cộng</b>	<b>20.433.054.905</b>	<b>19.683.488.090</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.535.671.488	5.066.928.164
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6.535.671.488</b>	<b>5.066.928.164</b>

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2022
- Lợi nhuận thuần sau thuế	23.339.136.543	17.586.263.872
- Các khoản điều chỉnh		
Cổ tức cho cổ phiếu ưu đãi		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.800.696.385)	(2.182.076.940)
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	20.538.440.158	15.404.186.932
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.338.400	6.338.400
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.240	2.430

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 được ước tính theo kế hoạch phân phối lợi nhuận 2023 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (trích 5% quỹ khen thưởng, 5% quỹ phúc lợi và 2% thưởng HĐQT và BKS).

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2023 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

#### 2.1. Danh sách các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ
TCT CP Bia Rượu NGK Hà Nội	Bên góp vốn
Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT
Ông Phan Huy Tỷ	Thành viên HĐQT kiêm giám đốc
Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó giám đốc
Bà Vũ Thanh Huyền	Phó giám đốc

#### 2.2 Trong kỳ công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau

Nội dung/các bên liên quan	Năm 2023	Năm 2022
TCT CP Bia Rượu NGK Hà Nội		
Trả cổ tức	6.338.400.000	7.352.544.000

#### 2.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại thuyết minh V

**2.4. Giao dịch với các men liên quan khác như sau**

<i>Thu nhập của Ban giám đốc và Hội đồng quản trị</i>		<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	250.000.000	338.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	40.000.000	338.000.000
Ông Vũ Xuân Dũng	Thành viên HĐQT	176.000.000	294.000.000
Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT kiêm giám đốc	1.224.118.267	1.089.836.218
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó giám đốc kiêm kế toán trưởng	725.233.559	636.927.977
Bà Vũ Thanh Huyền	Phó giám đốc điều hành các hoạt động dịch vụ	579.144.568	

**3. Báo cáo bộ phận**

Hiện tại hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng và chỉ hoạt động tại Hà Nội

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn một trong ba điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay lĩnh vực địa lý được quy định tại Thông tư số 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn 6 chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 12/05/2005 của Bộ Tài chính

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 29 tháng 02 năm 2024

**Người lập biểu**



**Nguyễn Lan Hương**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Lan Hương**

**Giám đốc**




**Phan Huy Tý**