

Số: 43./HAREC-CBTT/2025

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

## 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

**2. Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo thường niên năm 2024 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 20/3/2025 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 Trí*

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

## **HRB 2024**



## MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP 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.....	20
IV. Tình hình tài chính.....	20
V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu.....	21
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội.....	23
C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC.....	26
I. Công tác hoạt động kinh doanh năm 2024.....	26
II. Kế hoạch và các giải pháp năm 2025.....	28
III. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.....	30
IV. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội.....	31
D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	32
I. Đánh giá tình hình của Công ty trong năm 2024.....	32
II. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2025.....	33
E. QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	34
I. Hội đồng quản trị.....	34
II. Ban kiểm soát.....	38
III. Các giao dịch, thù lao, tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc, BKS.....	40
F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024.....	41



## 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 2024, trong bối cảnh quốc tế và trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức: Lạm phát tăng cao, xung đột địa - chính trị kéo dài, sự tăng trưởng chậm lại của các nền kinh tế lớn ... đã gây 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 tình hình 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!

074  
TY  
ĂN  
EC  
U VÀ  
G MA  
TP

## MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị	2023	2024
Doanh thu thuần	Đồng	42.471.841.604	43.982.908.789
Lợi nhuận gộp	Đồng	37.948.204.680	39.187.171.376
Chi phí hoạt động	Đồng	15.990.361.173	17.440.229.135
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	30.513.637.308	28.253.525.554
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-638.829.277	1.024.670.816
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	29.874.808.031	29.278.196.370
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	23.339.136.543	22.722.154.778
Tổng tài sản	Đồng	164.188.802.431	163.153.156.816
Vốn điều lệ	Đồng	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn chủ sở hữu	Đồng	134.234.967.739	133.637.523.403
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	14,21	13,39
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	17,39	17,00
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	Cổ phiếu	6.338.400	6.338.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	3.240	3.155
Cổ tức	%	30,5	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 số 0102116074 do Sở nhận đăng ký doanh nghiệp 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
- 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

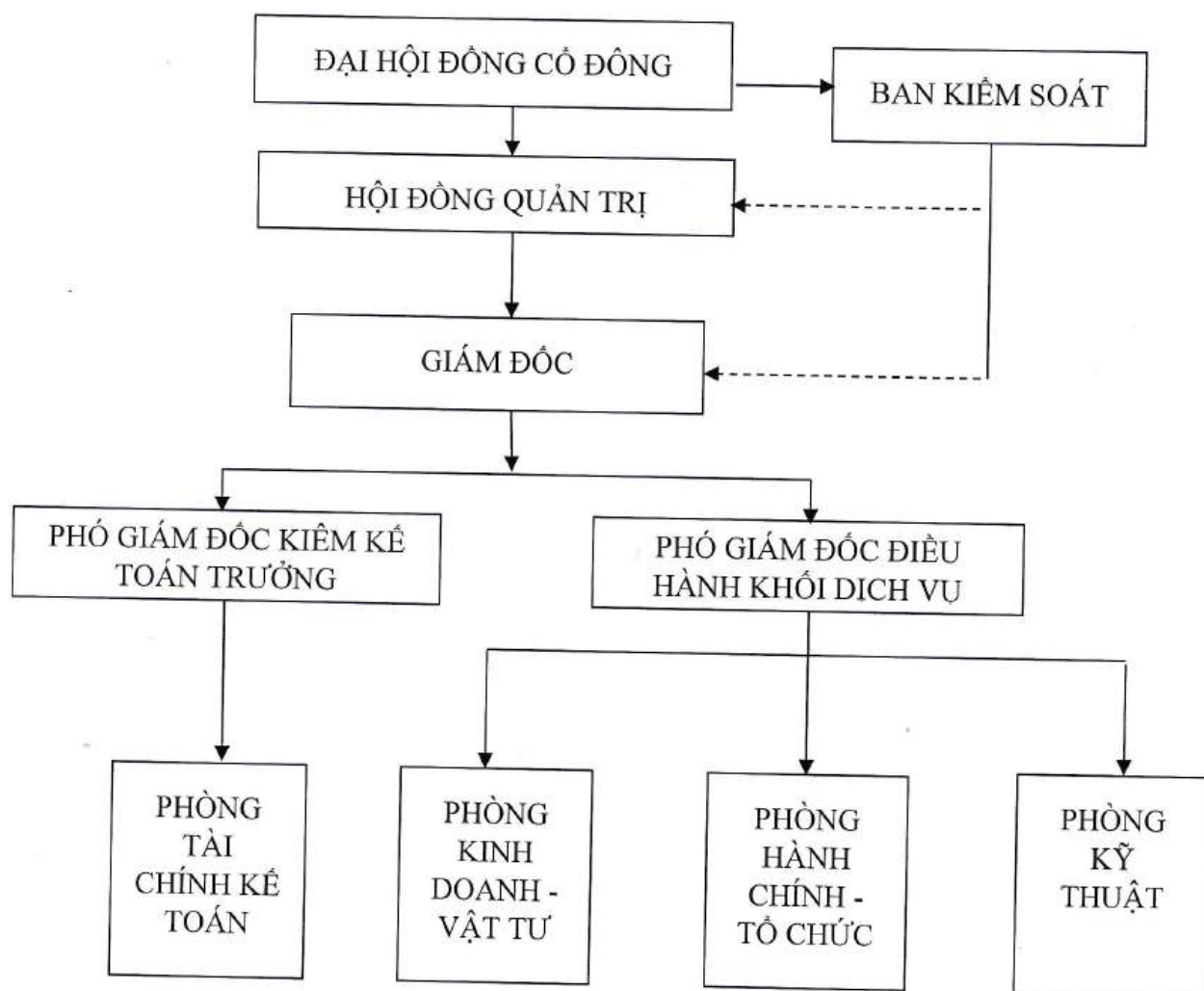
2006	Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập năm 2006 với sự góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập (2 tổ chức và 2 cá nhân) với mục đích quản lý và khai thác tòa nhà cho thuê văn phòng Harec - có địa chỉ tại số 4 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động 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 hằng năm, hằng 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

01021  
CÔNG  
CƠ  
HÀ  
ĐẦU  
THỨ  
TÁ ĐÌNH

- 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 xích 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 cổ phiếu HRB trên thị trường Upcom chịu sự quản lý và giám sát của 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 2023	Năm 2024	Tăng trưởng 2024/2023
1	Doanh thu thuần	Đồng	42.471.841.604	43.982.908.789	3,56%
2	LNG về cung cấp dịch vụ	Đồng	37.948.204.680	39.187.171.376	3,26%
3	LNTT	Đồng	29.874.808.031	29.278.196.370	-2,00%
4	LNST	Đồng	23.339.136.543	22.722.154.778	-2,64%

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

211  
ÔNG  
CỔ P  
HAF  
ĐẦU T  
THƯƠN  
ĐÌNH



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 2024, các tòa nhà mới ra thị trường có nhiều lợi thế về thiết kế hiện đại, diện tích rộng rãi trong khi tòa nhà Harec đã hoạt động được 18 năm, các trang thiết bị chất lượng không cao, những lỗi kỹ thuật của tòa nhà mang tính hệ thống, khó khắc phục. Tòa nhà có hai tầng hầm làm bãi đậu xe cho khách nhưng nhu cầu gửi xe ô tô của khách hàng hiện tại vượt quá khả năng đáp ứng... Do vậy, Công ty luôn nỗ lực và tìm cách khắc phục các khó khăn nêu trên để phấn đấu đảm bảo kết quả kinh doanh đạt hiệu quả. Cụ thể, lợi nhuận gộp đạt 39,187 tỷ đồng, tăng 3,26% so với năm 2023.

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

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Kế hoạch năm 2024</b>	<b>Thực hiện năm 2024</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	43,982	120%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	14	22,722	162,30%

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 120% và 162,30% so với kế hoạch năm 2024.

## **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 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:

<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
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 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:

<b>Thời gian</b>	<b>Nơi làm việc</b>	<b>Chức vụ</b>
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,	Chuyên viên kiểm toán

	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	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 Tòa 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 31/12/2024)

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	9,5%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	0	0%
4	Lao động phổ thông	01	4,8%
<b>II</b>	<b>Theo chức vụ</b>		
1	Quản lý	6	33,3%
2	Văn phòng + Kỹ thuật	15	67,7%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>		
1	Nam	9	43%
2	Nữ	12	57%
<b>Tổng cộng</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 khỏe 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 chức danh, vị trí công việc, qua đó người lao động được thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, kỹ năng, nghiệp vụ. Năm 2024 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	Theo hợp đồng lao động	Toàn thời gian	21		4h/người: Đào tạo về công tác PCCC => Tổng giờ đào tạo: 84h
		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 2024 đem về khoản doanh thu tài chính 6 tỷ 500 triệu đồng.

**IV. Tình hình tài chính**

**1. Tình hình tài chính**

Chỉ tiêu	Đơn vị	2023	2024	% tăng giảm
Tổng tài sản	Đồng	164.188.802.431	163.153.156.816	-0,63%
Doanh thu thuần	Đồng	42.471.841.604	43.982.908.789	3,56%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	30.513.637.308	28.253.525.554	-7,41%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	-638.829.277	1.024.670.816	260,40%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	29.874.808.031	29.278.196.370	-2,00%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	23.339.136.543	22.722.154.778	-2,64%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	30,5	30,5	

## 2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	9,85	8,91
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	9,85	8,91
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số (Nợ phải trả/Tổng tài sản)	Lần	0,18	0,18
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,22	0,22
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,26	0,27
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,55	0,52
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,17	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,14	0,14
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	0,72	0,64

## 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 (sở hữu ≥ 5% vốn CP)</b>	-	-
	- Trong nước	5.726.153	90,34
	- Nước ngoài	-	-
2	<b>Cổ đông khác</b>	-	-
	- Trong nước	606.347	9,567
	- Nước ngoài	5.900	0,093
	<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: Ông Nguyễn Xuân Thành)	2.535.360	40,0%
Ông Phan Huy Tý	1.478.472	23,325%
Ông Hoàng Quang Tuấn	1.267.680	20%
Ông Hoàng Quang Thành	444.641	7,015 %

*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 31/12/2024) 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 2024, Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại không thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

❖ **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Công ty không có cổ phiếu quỹ trong năm 2024.

**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: 1.240.800Kwh.
- 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	Năm	Chênh lệch
-----	------------	-----	-----	-----	------------

607  
TY  
IÂN  
EC  
U VÀ  
MAI  
TP.



			2023	2024	(%)
2	Dầu diesel	Lít	0	0	0
3	Điện năng	Kwh	1.183.200	1.240.800	4,87

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	<p>Chuẩn hóa Quy trình phù hợp với thực tế.</p> <p>+ 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...)</p> <p>- Quy trình vận hành hệ thống máy Chiller</p> <p>- Quy trình vận hành hệ thống bơm chữa cháy.</p> <p>- Quy trình vận hành hệ thống máy phát điện dự phòng.</p> <p>+ 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).</p>	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec
2	<p>+ Chuyển đổi và nâng cấp thiết bị.</p> <p>- Thay thế các đèn chiếu sáng (huỳnh quang, sợi đốt hiệu suất thấp ...) sang hệ thống đèn led hiệu suất cao (giảm đến 40% lượng điện tiêu thụ cho hệ thống chiếu sáng tòa nhà).</p> <p>- 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.</p>	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec
3	<p>+ Thay đổi hành vi người lao động.</p> <p>- Chủ động phối hợp làm việc nhóm (Đã có các nhóm phối hợp thực hiện công việc trong các Phòng, Ban của Công ty).</p> <p>- Tự giác nâng cao tinh thần trách nhiệm của mỗi nhân sự trong công việc.</p>	Nhân sự phòng kỹ thuật với các phòng ban của công ty.



	<ul style="list-style-type: none"> <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 (Tất cả khi không sử dụng).</li> </ul>	
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 Toà 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 hao năng lượng.</li> <li>- Thân thiện trong suy nghĩ của khách hàng</li> <li>- Phục vụ với thái độ nhiệt tình.</li> </ul>	<p>Nhân sự phòng kỹ thuật. Các nhân sự khác tại Toà nhà</p>

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)	13.3m <sup>3</sup> /ngày
2	Nước tiêu thụ cho sinh hoạt, vệ sinh tại tòa nhà.	21,1m <sup>3</sup> /ngày
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>Trung bình 34,4m<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 2 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 2024**

#### **1. Tình hình thị trường**

Từ đầu năm 2024 đến nay tình hình thế giới cũng như khu vực diễn biến rất phức tạp, khó lường, nhiều yếu tố rủi ro, bất định, khó khăn, thách thức lớn đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp. Trong nước, tình hình thiên tai, bão lũ diễn biến rất phức tạp, ảnh hưởng lớn tới các hoạt động kinh tế, xã hội, đời sống người dân, đặc biệt là tác động của cơn bão số 3 và hoàn lưu do bão gây ra. Tuy nhiên trước diễn biến khó lường, nhiều khó khăn đó doanh nghiệp nước ta vẫn phải đối mặt với không ít 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. Thị trường cho thuê văn phòng hạng B tại Hà Nội năm 2024 gặp một số khó khăn đáng kể, chủ yếu do tác động từ tình hình kinh tế và sự thay đổi trong nhu cầu thuê mặt bằng của doanh nghiệp. Trong 9 tháng đầu năm 2024, có khoảng 163.800 doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh trong 9 tháng của năm 2024 là 86.900 doanh nghiệp. Phần lớn là doanh nghiệp có thời gian hoạt động ngắn, dưới 5 năm với 36.700 doanh nghiệp (chiếm 42,3%); quy mô nhỏ (dưới 10 tỉ đồng) với 77.700 doanh nghiệp (chiếm 89,5%). Số doanh nghiệp chờ làm thủ tục giải thể trong 9 tháng của năm 2024 là 61.500 doanh nghiệp, chủ yếu có quy mô vốn dưới 10 tỉ đồng với 53.400 doanh nghiệp (chiếm 86,8%). Số doanh nghiệp giải thể trong 9 tháng của năm 2024 là 15.400 doanh nghiệp, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm 2023 – *Trích nguồn Báo Tuổi Trẻ ngày 03/11/2024.*

Điều này đồng nghĩa với việc nhu cầu thuê văn phòng giảm, đặc biệt là từ các doanh nghiệp nhỏ và vừa - nhóm khách hàng chính của phân khúc văn phòng hạng B. Hà Nội tiếp tục ghi nhận nguồn cung văn phòng mới, đặc biệt từ các tòa nhà hạng A và hạng B+. Điều này tạo ra áp lực cạnh tranh cao hơn, buộc các chủ tòa nhà hạng B phải đưa ra nhiều ưu đãi hơn để thu hút khách thuê. Dù số lượng



doanh nghiệp thành lập mới trong năm 2024 đạt mức kỷ lục với hơn 233.400 doanh nghiệp gia nhập thị trường, nhưng nhiều doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn về vốn và chi phí vận hành, ảnh hưởng đến quyết định thuê văn phòng.

Bên cạnh đó, năm 2024 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 52 tỷ 011 triệu đồng, đạt 141,33% so với kế hoạch, tăng 1,98% so với năm 2023.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 29 tỷ 278 triệu đồng, đạt 172,22% so với kế hoạch, giảm 2% so với năm 2023.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 22 tỷ 722 triệu đồng, đạt 162,30% so với kế hoạch, giảm 2,64% so với năm 2023.

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30,5%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, tỷ lệ chi cổ tức bằng với mức chi cổ tức của năm 2023.

## 3. Tình hình hoạt động tài chính

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

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty chủ yếu đến từ các khoản lãi tiền gửi mang lại với trị giá 6 tỷ 500 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.

0211  
CÔNG  
CỔ P  
HAI  
ĐẦU  
THƯỜNG  
ĐÌNH



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 2025**

### **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.

Thị trường văn phòng Hà Nội năm 2024 đã có sự phục hồi mạnh mẽ vào nửa cuối năm khi hàng loạt giao dịch được ghi nhận. Các chuyên gia kỳ vọng, năm 2025 sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng cả về nguồn cung lẫn nguồn cầu.

Tuy nhiên, các chủ đầu tư cần tập trung vào chất lượng nguồn cung và áp dụng các chính sách cho thuê hấp dẫn để giữ chân khách hàng trong bối cảnh nhu cầu thay đổi nhanh chóng.



Theo đánh giá của Savills Việt Nam, bước sang năm 2025, thị trường văn phòng Hà Nội sẽ có thêm nhiều nguồn cung mới, tạo ra nhiều lựa chọn cho khách thuê. Điều này đồng thời làm tăng tính cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, đòi hỏi sự điều chỉnh về giá thuê, chất lượng tòa nhà và các ưu đãi nhằm thu hút khách hàng. Mặc dù nguồn cung lớn có thể kéo tỉ lệ lấp đầy toàn thị trường xuống thấp hơn, nhưng nhìn chung, thị trường vẫn sẽ có nhiều chuyển biến tích cực.

Theo khảo sát của Savills với gần 500 doanh nghiệp thuê văn phòng hạng A và hạng B, xu hướng lựa chọn vị trí văn phòng đang có sự dịch chuyển rõ rệt. Nếu trước đây khu vực Hoàn Kiếm là lựa chọn hàng đầu, thì hiện tại Ba Đình và Cầu Giấy đang trở thành điểm đến ưu tiên. Tỉ lệ khách thuê quan tâm đến Hoàn Kiếm đã giảm từ 45% (2021-2022) xuống còn 25% vào năm 2024. – *Nguồn Báo Mới, ngày 01/02/2025.*

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 2024 như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế năm 2024 trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của HRB đạt 22,7 tỷ đồng, giảm 0,6 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giảm so với cùng kỳ chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính trong năm giảm 2 tỷ so với cùng kỳ, tuy nhiên doanh thu cho thuê văn phòng vẫn duy trì và tăng nhẹ 1,5 tỷ đồng.

Các yếu tố trên cũng tác động tới kết quả sản xuất kinh doanh của năm 2024. Theo đó, lợi nhuận trước thuế năm 2024 đạt 29,2 tỷ, giảm 2% so với năm 2023.

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 23.523.100.000 đồng.

Ban Giám đốc Công ty 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. Trong năm 2024 đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 3.101.800.000 đồng, số dư tại ngày 31/12/2024 là 3.898.200.000 đồng.

- 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 trị 5.038.247.838 đồng, đơn giá 100.861,82VND/trái phiếu. Trong năm 2023 và năm 2024 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 1.889.247.838 đồng và số dư tính đến 31/12/2024 là 3.149.000.000 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 30/11/2024) với giá trị 6.999.982.649 đồng, đơn giá 102.137,34VND/trái phiếu. Trong năm 2023 và năm 2024 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 524.082.649 đồng và số dư tính đến 31/12/2024 là 6.475.900.000 đồng.

- 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 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 13/07/2024) với giá trị 10.000.000.000 đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

Tại ngày 31/12/2024 các lô trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán, tuy nhiên bên Tổ chức phát hành đã làm việc với Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại về việc phương án chi trả và gia hạn thanh toán các lô trái phiếu với thời hạn không quá 2 năm phù hợp với nghị định số 08/2023- NĐ-CP ngày 05/03/2023.

#### **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 2024, 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 2024**

#### **1. Về kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại năm 2024**

Năm 2024 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 52 tỷ 011 triệu đồng, đạt 141,33% so với kế hoạch, tăng 1,98% so với năm 2023.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 29 tỷ 278 triệu đồng, đạt 172,22% so với kế hoạch, giảm 2% so với năm 2023.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 22 tỷ 722 triệu đồng, đạt 162,30% so với kế hoạch, giảm 2,64% so với năm 2023.

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30,5%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, bằng với mức chi cổ tức của năm 2023.

#### **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 2024, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động bao gồm: ủng hộ người dân bị ảnh hưởng bởi cơn bão Yagi về Quỹ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; 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 nhân đạo do Đảng uỷ khối Doanh nghiệp Hà Nội phát động.

#### **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 2024, 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 2024, 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 2025**

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 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 2025 như sau:

- Tổng doanh thu: 36 tỷ 900 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 2025, 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.

Tổ chức các phiên họp thường kỳ, ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận thông qua các báo cáo, kế hoạch và chỉ đạo Ban Giám đốc hoạt động có hiệu quả hơn.

## 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 ĐHĐCĐ trong năm



Trong năm 2024 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 2024 gồm:

- 2.1. Thực hiện phương án phân phối lợi nhuận trong năm 2023;
- 2.2. Quyết toán tiền thù lao HĐQT trong năm 2023;
- 2.3. Thực hiện tạm ứng chi tiền thù lao của HĐQT năm 2024;
- 2.4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024;
- 2.5. Thanh toán tiền cổ tức năm 2023 cho các cổ đông;
- 2.6. Thực hiện chi thưởng HTKH cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023.

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

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 06 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 2024:

*\* 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	06	100%
2	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	06	100%
3	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	06	100%

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



STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	38/NQ-HAREC	15/3/2024	<p>Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tổ chức họp HDQT dưới hình thức phiếu lấy ý kiến bằng văn bản tới các thành viên HDQT với nội dung như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ngày 15/3/2024 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 2024;</li> <li>2. Ngày 04/4/2024 là ngày chốt danh sách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông thường niên;</li> <li>3. Ngày 08/4/2024 là ngày đăng tải tài liệu liên quan đến nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên;</li> <li>4. Ngày 29/4/2024 là ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.</li> </ol>
2	49/NQ-HAREC	29/3/2024	<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 2023;</li> <li>- Báo cáo của Ban Giám đốc Công ty về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023, mục tiêu phương hướng năm 2024;</li> <li>- Báo cáo Ban kiểm soát năm 2023;</li> <li>- Các Tờ trình đề trình Đại hội đồng cổ đông. Bổ sung thêm nội dung vào Tờ trình 01, 02;</li> </ul> </li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Báo cáo tài chính 2023 đã được kiểm toán;</li> <li>- Ý kiến Chủ tịch HĐQT: Bổ sung vào Báo cáo của Ban Giám đốc về khả năng thu hồi vốn của các khoản đầu tư trái phiếu và thời hạn thu hồi;</li> <li>- Thống nhất kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2024.</li> </ul>
3	60/NQ-HAREC	15/4/2024	<p>HĐQT Công ty thống nhất thông qua nội dung sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Giao ban điều hành thực hiện triển khai công tác cải tạo xây dựng lại Trạm biến áp của Công ty tại địa chỉ: Số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;</li> <li>2. Yêu cầu ban điều hành triển khai cần thực hiện đúng các Quy chế đã ban hành của Công ty, Điều lệ Tổ chức và hoạt động năm 2023 của Công ty.</li> </ol>
4	73/NQ-HAREC	10/5/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS năm 2023;</li> <li>- Thông qua phương án chi thưởng hoàn thành kế hoạch của HĐQT, BKS và Ban điều hành năm 2023;</li> <li>- Thời gian chi trả cổ tức năm 2023;</li> <li>- Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024;</li> <li>- Thông qua đơn giá tiền lương năm</li> </ul>

010  
 CÔNG  
 H  
 ĐÃ  
 THU  
 BA ĐÌNH



			2024.
5	114/NQ-HAREC	01/8/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua quy chế quản lý tài chính của Công ty</li> <li>- Thông qua Quy chế quản lý và sử dụng quỹ phúc lợi</li> <li>- Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2024</li> <li>- Yêu cầu hàng quý, Ban điều hành có báo cáo tổng kết tình hình thu hồi vốn đã đầu tư, theo biểu mẫu hiện đang sử dụng, bổ sung thêm cột “Giá trị gốc còn lại” vào bảng biểu.</li> <li>- Ban Điều hành thực hiện việc làm sổ đỏ cho số 4 Láng Hạ theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2024.</li> </ul>
6	184/NQ-HAREC	11/12/2024	- Lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2024
7	118/QĐ.HĐQT-HAREC	05/8/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế quản lý tài chính
8	119/QĐ.HĐQT-HAREC	05/8/2024	Quyết định về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ phúc lợi

## 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
4	Ông Trần Đức Giang	Thành viên BKS

### 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%	
4	Ông Trần Đức Giang	3	100%	100%	

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

- BKS đã thực hiện thâm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2023 của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thâm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- BKS thường xuyên giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần 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**

27/01/2024  
 C  
 V  
 A  
 A  
 H



**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	148.840.000	180.000.000	328.840.000
	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	132.000.000	160.000.000	292.000.000
	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	108.000.000	106.666.667	214.666.667
	<b>Tổng</b>			<b>388.840.000</b>	<b>446.666.667</b>
<b>Ban kiểm soát</b>	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng Ban Kiểm soát	24.000.000	30.000.000	54.000.000
	Ông Trần Đức Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	13.333.333	29.333.333
	Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	18.000.000	20.000.000	38.000.000
	<b>Tổng</b>			<b>58.000.000</b>	<b>63.333.333</b>
<b>Ban Giám Đốc</b>	Ông Phan Huy Tý	Giám Đốc		943.766.349	943.766.349
	Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng		707.227.489	707.227.489
	Bà Vũ Thanh Huyền	Phó Giám đốc ĐH khối DV		697.720.222	697.720.222
	<b>Tổng</b>			<b>2.348.714.058</b>	<b>2.348.714.058</b>

## F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024

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 11/3/2025 tại website: <https://www.harec.com.vn/cong-bo-thong-tin/baocaotaichinh>

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

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



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