

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0100283802 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2005 và cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/10/2016)



HADO GROUP  
TÒA SÁNG MUỐN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỚI

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 37/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 24 tháng 7 năm 2018)

Bản cáo bạch này và các thông tin bổ sung sẽ được cung cấp tại:

### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Trụ sở chính : Số 8 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : 024.3831 0347 - 024.3831 0348 Fax: 024.3835 5526

Website : www.hado.com.vn

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội

### CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666

Website : www.agriseco.com.vn

### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Ông Nguyễn Trọng Thông Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Điện thoại : 024.3831 0347 - 024.3831 0348 Fax: 024.3835 5526



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0100283802 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2005 và cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/10/2016)



HADO GROUP

TỎA SÁNG MUÔN NƠI - VƯỜN TÂM CAO MỜI

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

❖ Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
❖ Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
❖ Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
❖ Giá bán	:	10.000 đồng/cổ phần
❖ Tổng số lượng chào bán ra công chúng:	:	18.983.977 cổ phần
Trong đó:		
Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu	:	11.390.386 cổ phần
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	:	7.593.591 cổ phần
❖ Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	:	189.839.770.000 đồng

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội  
 Điện thoại : (84.24) 6276 2666 Fax: (84.24) 6276 5666  
 Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

#### CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

##### Trụ sở chính

Địa chỉ : Tầng 46 , Tòa nhà KeangNam LandMark 72 E6, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, HN  
 Điện thoại : 84-(24)-3946 1600  
 Website : <http://kpmg.com.vn>





# MỤC LỤC

<b>PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>1</b>
1. RỦI RO VỀ KINH TẾ .....	1
2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP.....	4
3. RỦI RO ĐẶC THÙ .....	4
4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN VÀ CỦA VIỆC SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 6	
5. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU .....	7
6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	10
7. RỦI RO KHÁC.....	10
<b>PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH11</b>	
1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....	11
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN .....	11
<b>PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>12</b>
<b>PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>14</b>
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	14
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA TỔNG CÔNG TY .....	17
3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP .....	21
4. CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CÔNG TY, NHỮNG CÔNG TY MÀ CÔNG TY ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	22
5. QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY .....	24
6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	25
7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ ĐẾN QUÝ GẦN NHẤT .....	43
8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH.....	45
9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG .....	48
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC .....	50
11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH .....	50
12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	56
13. TÀI SẢN .....	69
14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO .....	70
15. .ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC .....	71
16. THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CÓ TỔ CHỨC ..	72
17. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY.....	72



18. CÁC THÔNG TIN TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY.....	72
--	----

**PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....73**

1. LOẠI CỔ PHIẾU.....	73
2. MỆNH GIÁ.....	73
3. TỔNG SỐ CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN.....	73
4. GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN.....	73
5. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ.....	73
6. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI.....	74
7. THỜI GIAN PHÂN PHỐI.....	74
8. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU.....	75
9. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN.....	75
10. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHIẾU.....	76
11. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ CỔ PHIẾU LẺ PHÁT SINH DO LÀM TRÒN XUỐNG, SỐ CỔ PHẦN CÒN DÔI DƯ DO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU KHÔNG ĐĂNG KÝ MUA HẾT (NẾU CÓ).....	77
12. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG THU SỐ VỐN CẦN THIẾT CỦA ĐỢT CHÀO BÁN.....	77
13. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẴM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI.....	77
14. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG.....	78
15. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN.....	79
16. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHÒNG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU.....	79

**PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....79**

**PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....80**

1. DỰ KIẾN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	80
2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH.....	80

**PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....81**

1. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	81
2. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	81
3. ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH.....	82
4. CÁC KHOẢN PHÍ VÀ ĐIỀU KIỆN KÈM THEO.....	82

**PHẦN IX: PHỤ LỤC .....83**





## DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty .....	14
Bảng 2: Thành viên Ban giám đốc.....	19
Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát tại ngày 10/05/2018.....	20
Bảng 4: Thành viên Ban giám đốc.....	20
Bảng 5: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty .....	21
Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	22
Bảng 7: Danh sách công ty con của Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 10/05/2018.....	22
Bảng 8: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....	24
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ qua các năm .....	36
Bảng 10: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty qua các năm.....	37
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm.....	37
Bảng 12: Một số đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty .....	39
Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty qua các năm .....	39
Bảng 14: Các hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết.....	42
Bảng 15: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và Quý I/2018 .....	44
Bảng 16: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và Quý I/2018 .....	46
Bảng 17: Tình hình lao động của Công ty .....	48
Bảng 18: Tỷ lệ trả cổ tức, CP thưởng của Công ty.....	50
Bảng 19: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty .....	50
Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty .....	51
Bảng 21: Mức lương bình quân.....	52
Bảng 22: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty qua các năm .....	52
Bảng 23: Số dư các khoản vay của Công ty qua các năm .....	52
Bảng 24: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty .....	53
Bảng 25: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty.....	54
Bảng 26: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2016 – 2017 .....	55
Bảng 27: Danh sách Ban lãnh đạo công ty.....	57



Bảng 28: Tình hình tài sản cố định tính đến ngày 31/03/2018.....	69
Bảng 29: Tình hình bất động sản đầu tư tính đến ngày 31/03/2018.....	69
Bảng 30: Tình hình chi phí xây dựng cơ bản dở dang tính đến ngày 31/03/2018.....	70
Bảng 31: Kế hoạch hoạt động kinh doanh và ngân sách tài chính hợp nhất năm 2018 .....	70
Bảng 32: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.....	74
Bảng 33: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành .....	80
Bảng 34: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.....	80

## DANH MỤC HÌNH, BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%) .....	1
Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%) .....	2
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty.....	17
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	18
Hình 5: Hình ảnh dự án Hado Centrosa Garden .....	26
Hình 6: Hình ảnh dự án Hado Dragon City .....	27
Hình 7: Hình ảnh dự án Nongtha Central Park .....	28
Hình 8: Hình ảnh dự án Hado Green Lane.....	29
Hình 9: Hình ảnh phối cảnh dự án Khu đô thị Dịch Vọng – Cầu Giấy.....	29
Hình 10: Phối cảnh khu đô thị Hà Đô - Thới An .....	30
Hình 11: Hình ảnh phối cảnh dự án Alila Bảo Đại – The Imperial house .....	32
Hình 12: Sơ đồ nguyên lý nhà máy điện mặt trời nổi lưới.....	35
Hình 13: Tăng trưởng doanh thu – lợi nhuận gộp của Hà Đô qua các năm .....	38
Hình 14: Tình hình nhân sự của Hà Đô qua các năm.....	49
Hình 15: Biểu đồ thể hiện một số chỉ tiêu hiệu quả hoạt động của Hà Đô.....	56



## PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Những biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô hoạt động trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản; Xây lắp và tư vấn thiết kế; Năng lượng; Thương mại dịch vụ. Vì vậy, hiểu rõ và có những chính sách, biện pháp phù hợp để phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro luôn là công việc cần được các doanh nghiệp và Hà Đô quan tâm thực hiện.

Kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Tập đoàn Hà Đô có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây.

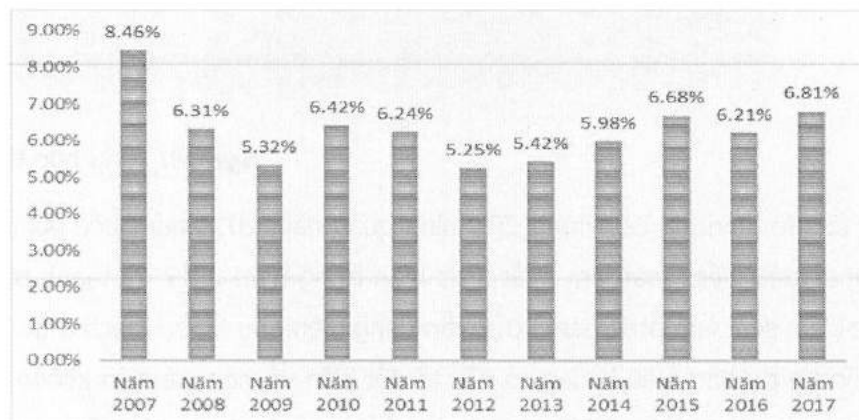
#### 1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2017 tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra, và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục Thống kê. Đặc biệt, nền kinh tế trong hai quý cuối năm đều ghi nhận mức tăng trưởng trên 7%. Thu nhập bình quân đầu người (GDP/người) cũng được cải thiện đáng kể với con số 2.385 USD/người, tăng 170 USD so với năm trước.

Quy mô nền kinh tế năm 2017 theo giá hiện hành đạt trên 5 triệu tỷ đồng, trong đó khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ tiếp tục là thành phần chủ lực, đóng góp 74% vào quy mô nền kinh tế. GDP đầu người năm 2017 đạt 53,5 triệu đồng/năm (2.385 USD), tăng 170 USD so với 2016.

Chỉ số Kinh tế thế giới xếp hạng năng lực cạnh tranh của Việt Nam tăng 5 bậc, lên thứ 55/137; Ngân hàng Thế giới xếp hạng về môi trường kinh doanh của Việt Nam tăng 14 bậc, lên thứ 68/190 quốc gia, vùng lãnh thổ.

**Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)**



**Nguồn:** Tổng hợp từ Tổng cục thống kê

Năm 2018, Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP đạt 6,7%, tập trung tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững.

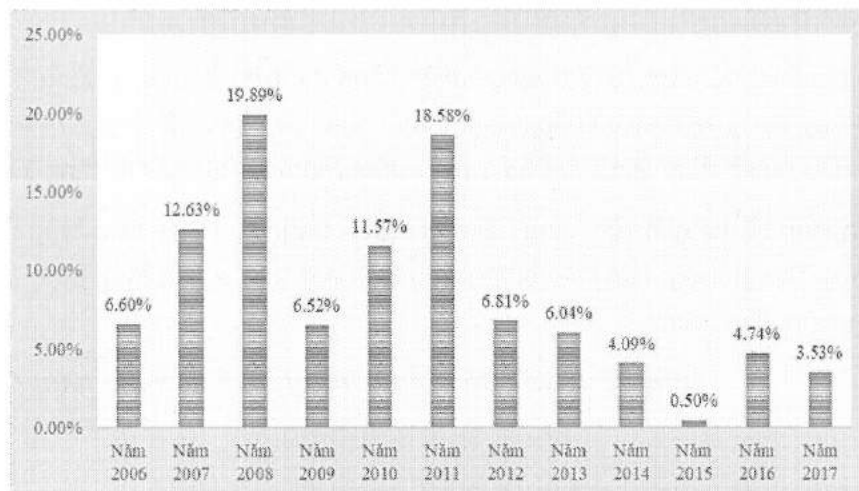
Tốc độ tăng trưởng GDP duy trì ở mức cao giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà thực cũng như nhu cầu đầu tư trong lĩnh vực thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động của các công ty kinh doanh bất động sản. Đồng thời, tốc độ GDP cao sẽ kéo theo tăng đầu tư, sản xuất và tiêu thụ sản phẩm tại thị trường trong nước và ngược lại. Do đó, những biến động của chỉ số GDP ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các công ty nói chung và Tập đoàn Hà Đô nói riêng.

## 1.2 Lạm phát

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, CPI bình quân cả năm 2017 tăng 3,53%, Chính phủ đã hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4% trong năm 2017. CPI bình quân năm 2017 tăng chủ yếu là do các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh.

Có một số yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI năm 2017 như chỉ số giá nhóm thực phẩm bình quân năm giảm 2,6% so với năm 2016 (chủ yếu giảm ở nhóm thịt tươi sống). Ngân hàng Nhà nước ("NHNN") đã điều hành chính sách tiền tệ kiên định mục tiêu giữ ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát.

**Biểu đồ 2: Tốc độ lạm phát qua các năm (%)**



**Nguồn:** Tổng hợp từ Tổng cục thống kê

Mục tiêu tốc độ tăng giá tiêu dùng(CPI) bình quân năm 2018 mà Quốc hội đã thông qua ở mức 4%. Dù mục tiêu kiểm soát lạm phát thực hiện trong năm 2017 đã thành công - ở mức 3,53%, song việc kiểm soát lạm phát năm 2018 vẫn đang hiện hữu nhiều thách thức. Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia dự báo, nếu không có yếu tố đột biến và việc giá điện không tăng, lạm phát năm 2018 sẽ tăng ở mức 3,5% - 3,8% so với cùng kỳ, trong khi mục tiêu đề ra trong năm là 4%.





Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành vực Kinh doanh bất động sản; Xây lắp và tư vấn thiết kế; Năng lượng; Thương mại và dịch vụ như Ha Do Group, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Ha Do Group thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công, lãi vay, v.v...

Tỷ lệ lạm phát nếu được duy trì ổn định ở mức thấp sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng như của Ha Do Group, giúp Công ty kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao được hiệu quả hoạt động kinh doanh.

### 1.3 Lãi suất

Trong năm 2017 NHNN đã thực hiện đồng bộ, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường tiền tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay và tăng cường khả năng cung ứng tín dụng cho nền kinh tế, góp phần hỗ trợ tăng trưởng kinh tế đạt 6,81% (cao nhất trong 10 năm và cao hơn mục tiêu 6,7%).

Ước cả năm, tổng phương tiện thanh toán (M2) tăng khoảng 16%, sát với chỉ tiêu định hướng đề ra khoảng 16-18% từ đầu năm. Trong điều kiện lãi suất chịu áp lực gia tăng trong 6 tháng đầu năm 2017, NHNN đã nỗ lực điều hành chính sách tiền tệ đảm bảo thanh khoản cho TCTD, duy trì lãi suất liên ngân hàng ở mức hợp lý, góp phần ổn định và giảm mặt bằng lãi suất thị trường. Từ ngày 10/7/2017, để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế NHNN đã giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành; giảm 0,5%/năm trần lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên. Kết quả, các TCTD đã giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên; tích cực giảm lãi suất thông qua một số chương trình tín dụng hỗ trợ phát triển doanh nghiệp với lãi suất thấp hơn trần của NHNN (thấp hơn khoảng 0,5-1%/năm); giảm lãi suất một số chương trình cho vay trung dài hạn đối với lĩnh vực ưu tiên xuống còn khoảng 8%/năm; triển khai các gói tín dụng ngắn hạn và trung dài hạn đa dạng với lãi suất ưu đãi cho các ngành thiết yếu trong phát triển kinh tế và an sinh xã hội; áp dụng lãi suất cho vay ngắn hạn đối với khách hàng có tình hình tài chính lành mạnh, xếp hạng tín nhiệm cao khoảng 4-5%/năm.

Năm 2018 NHNN định hướng tổng phương tiện thanh toán tăng khoảng 16%, tín dụng tăng khoảng 17%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến, tình hình thực tế. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước đã định hướng năm 2018 ngành ngân hàng tiếp tục phấn đấu giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, bám sát diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tiền tệ, ngoại hối, NHNN sẽ xem xét, cân nhắc điều chỉnh linh hoạt lãi suất trên thị trường mở (OMO) để hỗ trợ TCTD có điều kiện giảm lãi suất cho vay với thời điểm và liều lượng phù hợp.

Đồng thời, NHNN cũng đã yêu cầu các TCTD vào cuộc cùng NHNN để phát thông điệp mạnh mẽ ngành ngân hàng phấn đấu giảm lãi suất cho vay hưởng ứng lời kêu gọi của Thủ tướng Chính phủ. Ngay sau Hội nghị, trên cơ sở cân đối tổng thể cung - cầu, NHNN đã điều chỉnh giảm mức niêm yết lãi suất chào mua OMO từ 5%/năm xuống còn 4,75%/năm để hỗ trợ các TCTD có điều kiện giảm lãi suất cho vay.

Mức lãi suất ở mức phù hợp với khả năng chi trả của Doanh nghiệp sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp cũng như của Tập đoàn Hà Đô.





Tập đoàn Hà Đô có lợi thế khi năng lực tài chính mạnh mẽ, hệ số tín nhiệm tại các ngân hàng uy tín rất cao. Do đó, Hà Đô luôn được các tổ chức tín dụng quan tâm và có những chính sách hỗ trợ, hợp tác, giúp cho các hoạt động của Hà Đô được diễn ra thông suốt và tạo nên những giá trị lớn về kinh tế, xã hội.

#### **1.4 Tỷ giá**

Công ty ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí của Tập đoàn Hà Đô chủ yếu phát sinh từ việc triển khai dự án từ Lào với giá trị thấp trong cơ cấu tổng doanh thu.

Tuy nhiên, Tập đoàn Hà Đô cũng đã lưu tâm đến vấn đề hạn chế rủi ro ngoại tệ và sẽ dùng các công cụ phòng ngừa rủi ro biến động tỷ giá khi giá trị doanh thu từ thị trường nước ngoài tăng.

### **2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP**

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần và được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các bộ luật về thuế quan, và các quy định pháp luật khác của Việt Nam. Ngoài ra, Tập đoàn Hà Đô chịu sự điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến các lĩnh vực ngành nghề hoạt động hiện hữu, các quy định về quy hoạch và phát triển thị trường bất động sản, xây dựng, thủy điện, năng lượng.

Việt Nam hiện là quốc gia đang phát triển, khung pháp lý và luật pháp chưa theo kịp với tốc độ phát triển kinh tế. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những kết quả không mong đợi, ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản trị điều hành của Tập đoàn Hà Đô.

Để hạn chế rủi ro này, các bộ phận chức năng của Tập đoàn đã thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách, giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động của Công ty.

### **3. RỦI RO ĐẶC THÙ**

#### **3.1 Rủi ro biến động thị trường bất động sản**

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của Tập đoàn phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, v.v. Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỷ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Những rủi ro chung của thị trường Bất động sản mà Hà Đô có thể gặp phải:

- Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản). Lợi nhuận và dòng tiền lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào điều kiện thị trường tại thời điểm dự án được hoàn tất và bán được cho khách hàng;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai



- hoặc không có các nguồn vốn này;
- Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
  - Thay đổi các luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính, tiền tệ;
  - Các rủi ro liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai và các chính sách của Chính phủ liên quan tới việc bán các căn hộ hình thành trong tương lai,
  - Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
  - Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
  - Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
  - Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
  - Không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
  - Sử dụng bất động sản khi chưa được cho phép, dẫn đến quyền thu hồi bất động sản của Chính phủ; v.v...

### **3.2 Rủi ro từ hoạt động của các đơn vị thành viên**

#### **Rủi ro liên quan đến hoạt động xây lắp**

Hiện tại, phần lớn hoạt động xây lắp đã được chuyển giao để thực hiện tại các Công ty con của Hà Đô. Do đó, các rủi ro trong hoạt động này sẽ ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của các Công ty con và qua đó ảnh hưởng gián tiếp tới kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn Hà Đô.

Những rủi ro xây lắp có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động hợp nhất của Hà Đô như thay đổi liên quan đến thiết kế, thi công xây dựng, mua sắm vật tư, thiết bị; rủi ro liên quan đến an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy, nổ; thay đổi ảnh hưởng đến an toàn, chất lượng và tiến độ thực hiện dự án và thay đổi giá dịch vụ trên thị trường; nguồn lao động thiếu hụt và không được đào tạo.

#### **Rủi ro trong lĩnh vực thủy điện**

Hiện tại, Hà Đô đang sở hữu gián tiếp qua các công ty con và vận hành 2 nhà máy Thủy Điện: (i) Za Hưng (30MW) và Nậm Pông (30MW), đầu tư xây mới dự án thủy điện Nhạn Hạc (59MW), Sóng Tranh 4 (48MW) và Đăk Mi 2 (98MW). Cũng có khả năng, Hà Đô sẽ tiếp tục đi sâu đầu tư và phát triển vào lĩnh vực có nguồn thu ổn định này. Vì vậy các rủi ro trong lĩnh vực thủy điện đầu đó sẽ ảnh hưởng gián tiếp tới hiệu quả kinh doanh, hiệu quả đầu tư và cổ tức nhận được của Hà Đô, chủ yếu:

- Mức giá bán điện phụ thuộc vào chính sách của Nhà nước thông qua đơn vị mua là EVN



- Để phát đủ công suất thiết kế của các nhà máy thủy điện cần phụ thuộc nhiều vào điều kiện thời tiết vùng miền theo từng năm;
  - Các thiết bị chính hoặc hệ thống truyền tải có thể bị hư hỏng vì nhiều lý do khách quan, chủ quan dẫn tới đình trệ doanh thu, lợi nhuận;
- V.V...

Để hạn chế tối đa những rủi ro này, Ban lãnh đạo Tập đoàn luôn giám sát hoạt động của các đơn vị thành viên trong việc tuân thủ quản trị rủi ro vận hành nhà máy, và đầu tư xây dựng nhà máy mới, kịp thời đưa ra những giải pháp khắc phục trong những trường hợp cần thiết.

### **Rủi ro từ hoạt động đầu tư xây dựng các dự án năng lượng tái tạo khác**

Hiện tại, Hà Đô đang khẩn trương triển khai các dự án năng lượng mặt trời gồm Hồng Phong 4 và Ninh Sim để kịp thời phát điện trước tháng 30/06/2019, nhằm tối ưu hóa hiệu quả của dự án khi được ưu tiên bán điện cho EVN với mức giá 9,35 cent/kwh. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đồng bộ các hoạt động pháp lý dự án, huy động vốn từ các tổ chức, các quỹ đầu tư có thể gặp những vướng mắc nhất định, dẫn tới dự án không kịp tiến độ vận hành.

Tuy nhiên, Hà Đô là doanh nghiệp đi lên từ đơn vị thành viên của Bộ Quốc Phòng, tất cả các hoạt động của các phòng, ban và các đơn vị thành viên đều buộc phải tuân thủ theo kế hoạch đã đề ra và được Ban điều hành phê duyệt theo tuần, tháng, quý. Việc lên kế hoạch và báo cáo định kỳ giúp cho Hà Đô kiểm soát được chất lượng và tiến độ công việc liên quan trực tiếp tới dự án, hạn chế tối đa những vướng mắc và thời gian xử lý trong quá trình triển khai.

### **3.3 Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản**

Việt Nam là nước có dân số đông và đang trong quá trình phát triển hội nhập, do vậy nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày một lớn. Đây là yếu tố được đánh giá là cơ hội cho sự phát triển của các doanh nghiệp ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành ngày càng tăng lên, cùng với đó là việc tham gia thị trường của các nhà đầu tư tổ chức nước ngoài có lợi thế về tài chính và công nghệ. Điều này dẫn đến nguồn cung bất động sản lớn, dẫn đến cạnh tranh về giá nhà ở, giá nguyên vật liệu và nhân công tăng.

Để giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường, Tập đoàn Hà Đô sẽ tập trung vào hoàn thiện công tác quản lý, thay đổi công nghệ để giảm thiểu chi phí và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Đồng thời, Tập đoàn Hà Đô sẽ đẩy mạnh công tác M&A để có được quỹ đất sạch ở vị trí địa lý đẹp để có thể triển khai dự án xây dựng chung cư, khách sạn nhằm gia tăng vị thế của Tập đoàn Hà Đô và lợi ích của cổ đông.

## **4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN VÀ CỦA VIỆC SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

### **4.1 Rủi ro của đợt chào bán**

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có khả năng cổ phiếu của Hà Đô không được chào bán hết. Trong trường hợp cổ phiếu không được mua hết, Công ty sẽ phải tìm nguồn vốn khác





để bổ sung. Ngoài ra, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu không được cổ đông đặt mua hết cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện không ưu đãi hơn so với cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện mua hết số cổ phần chào bán, Hội đồng quản trị sẽ xem xét chào bán cho các đối tượng khác nhưng vẫn đảm bảo giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Với kết quả kinh doanh đã đạt được trong những năm qua cùng với tiềm năng, triển vọng phát triển của công ty trong thời gian tới, cổ phiếu Hà Đô sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, trong đợt chào bán này, cổ phiếu phát hành thêm của Công ty được chào bán ở mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn so với giá thị trường của cổ phiếu Hà Đô. Do đó, khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu này là rất cao.

#### 4.2 Rủi ro của việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho các hoạt động kinh doanh của Công ty. Đồng thời, số tiền thu về từ đợt chào bán cũng không quá lớn so với thực tế nguồn vốn sử dụng của Công ty hiện tại. Cho nên, tính rủi ro từ việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán hầu như không có.

### 5. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Sau khi phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Hà Đô cũng tăng lên tương ứng.

Tổng số cổ phần (cổ phần)	(1)	<b>75.968.080</b>
Cổ phiếu quỹ (cổ phần)	(2)	32.178
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phần)	(3) = (1) - (2)	<b>75.935.902</b>
Số lượng cổ phần chào bán	(4)	<b>18.983.977</b>
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (100:15)		11.390.386 7.593.591
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu (100:10)		10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu		
Tỷ lệ pha loãng (%)	(5)	25,0%
Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán (cổ phần)	(6) = (3) + (4)	94.919.879

Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, Nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

❖ Điều chỉnh kỹ thuật giá của cổ phiếu Hà Đô trên thị trường:

Hiện nay, Công ty đã niêm yết tại HOSE với mã HDG, Nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần theo công thức sau:



✓ Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh tính toán. Theo đó, công thức tính như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times PR_1)}{1 + I_1 + I_2}$$

*Trong đó:*

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá tham chiếu trước điều chỉnh
$PR_1$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu
$I_2$	:	Tỷ lệ vốn tăng do phát hành cổ tức bằng cổ phiếu
$I_3$	:	Tỷ lệ vốn tăng do phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu

**Ví dụ:**

Giả sử giá của cổ phiếu Hà Đô vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là **52.000 đồng/cổ phiếu** ( $PR_{t-1}$ ). Tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là **18.983.977** cổ phiếu.

Như vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của HDG sẽ được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{52.000 + (0,10 \times 10.000)}{1 + 0,15 + 0,10} = \frac{43.000}{1,25} = 42.400 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

**5.1 Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):**

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

EPS = Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân

$$\text{SL cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

- ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm





Lãi chia cho cổ đông

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (*giá định*) là: 6 tháng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{75.935.902 * 12 + 18.983.977 * 6}{12} = 85.427.891 \text{ cổ phiếu}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 của Hà Đô (*dự kiến*) là: 733.785.000.000 đồng.

So sánh EPS năm 2018 trong 2 trường hợp sau:

TT	Nội dung	Không phát hành (đồng)	Phát hành (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế	733.785.000.000	733.785.000.000
2.	Số CP lưu hành bình quân	75.935.902	85.428.891
3.	EPS	9.663	7.728

Sau khi chào bán, EPS năm 2018 của Tập đoàn Hà Đô bị giảm 20% so với trước khi chào bán.

## 5.2 Rủi ro pha loãng Giá trị sổ sách của cổ phần (BV):

### Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{(Số lượng cổ phần đang lưu hành - cổ phiếu quỹ)}}$$

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Với việc phát hành thêm cổ phiếu với giá thấp hơn giá trị sổ sách, trong thời gian ngắn ngay sau khi phát hành do tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu lưu hành lớn hơn tỷ lệ tăng của vốn chủ sở hữu nên sẽ làm giảm giá trị sổ sách 01 cổ phiếu của Công ty.

## 5.3 Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Do việc phát hành được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên sẽ không làm giảm tỷ lệ nắm giữ, quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền có thể làm giảm tỷ lệ sở hữu, giảm tỷ lệ biểu quyết tương ứng.



## 6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Đối với bất kỳ công ty nào thì việc lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và các nhà đầu tư khác.

Tập đoàn Hà Đô tổ chức theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Các công ty con ở nhiều vùng miền và đều là những công ty có tư cách pháp nhân, hoạt động dưới bộ máy riêng. Trong khi đó, nhiều dự án lớn của Công ty đều được thực hiện dưới tư cách pháp nhân của đơn vị thành viên. Vì vậy, hiệu quả hoạt động của các đơn vị thành viên trực tiếp ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính và kết quả hoạt động chung của Tập đoàn.

Nhận thức rõ mối liên hệ chặt chẽ giữa quản trị hoạt động và hiệu quả kinh doanh trong cả hệ thống, Ban lãnh đạo Tập đoàn Hà Đô luôn chú trọng việc xây dựng kế hoạch và giám sát tuân thủ thực hiện. Theo đó, Ban lãnh đạo của Tập đoàn đã giám sát hoạt động của các đơn vị thành viên thông qua việc xây dựng kế hoạch tuần, tháng, quý và các phiên họp giao ban trực tiếp hoặc từ xa để kiểm tra định kỳ việc thực hiện các nhiệm vụ theo tuần, tháng, quý, đảm bảo tiến độ thực hiện và chất lượng công việc nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động của Công ty.

## 7. RỦI RO KHÁC

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính chất bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn, cháy nổ... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên đánh giá nắm bắt kịp thời thông tin và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy...đồng thời lên kế hoạch điều hành công việc một cách tối ưu, thường xuyên tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty.





## PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Ông	<b>Nguyễn Trọng Thông</b>	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông	<b>Chu Tuấn Anh</b>	Chức vụ: Phó Tổng giám đốc
Ông	<b>Phạm Hồng Hiếu</b>	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông	<b>Đỗ Văn Bình</b>	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM

**Đại diện theo Pháp luật** Ông **Đình Ngọc Phương** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn với Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô cung cấp.



## PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

**Trong Bản cáo bạch này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

<b>Bản cáo bạch:</b>	Bản công bố thông tin của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
<b>Cổ đông:</b>	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
<b>Điều lệ:</b>	Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô thông qua.
<b>Vốn điều lệ:</b>	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
<b>Cổ phần:</b>	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
<b>Cổ phiếu:</b>	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
<b>Người có liên quan:</b>	Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây: <ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).</li><li>- Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.</li><li>- Công ty và những người quản lý công ty.</li><li>- Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.</li><li>- Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.</li></ul>

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:**

<b>Tập đoàn Hà Đô/HDG/Hà Đô/ Công ty</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
<b>BKS</b>	Ban kiểm soát
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>HĐQT</b>	Hội đồng quản trị
<b>CTCP</b>	Công ty cổ phần
<b>VSD</b>	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>ĐVT</b>	Đơn vị tính





<b>HĐKD</b>	Hoạt động kinh doanh
<b>KHKD</b>	Kế hoạch kinh doanh
<b>LNTT</b>	Lợi nhuận trước thuế
<b>AGRISECO</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>UBCKNN</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>VNĐ</b>	Đơn vị tiền tệ của Việt Nam
<b>CBCNV</b>	Cán bộ công nhân viên
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>CMND</b>	Chứng minh nhân dân
<b>CP</b>	Cổ phần
<b>TSCĐ</b>	Tài sản cố định
<b>GDP</b>	Tổng sản phẩm quốc nội
<b>CNTT</b>	Công nghệ thông tin
<b>TGD</b>	Tổng Giám đốc
<b>TVLK</b>	Thành viên lưu ký
<b>CNĐKDN</b>	Chứng nhận đăng ký \doanh nghiệp
<b>Tp.</b>	Thành phố
<b>QLDN</b>	Quản lý doanh nghiệp
<b>ĐBVSMT</b>	Đảm bảo vệ sinh môi trường
<b>CNTT</b>	Công nghệ thông tin

**Các nhóm từ tài chính trong Bản cáo bạch này được hiểu như sau:**

<b>EPS</b>	Thu nhập trên mỗi cổ phần
<b>ROA</b>	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
<b>ROE</b>	Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu
<b>Thuế TNDN</b>	Thuế thu nhập doanh nghiệp
<b>TTS</b>	Tổng tài sản
<b>DTT</b>	Doanh thu thuần

## PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

#### 1.1 Giới thiệu chung về Công ty

Tên đầy đủ	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
Trụ sở chính	:	Số 8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại	:	024.3831 0347 - 024.3831 0348 Fax: 024.3835 5526
Website	:	<a href="http://www.hado.com.vn">http://www.hado.com.vn</a>
Logo	:	 HADO GROUP TUYỂN SÁNG - MÔI GIỚI - TƯ VẤN - ĐẦU TƯ - CAO ĐẲNG
Vốn điều lệ	:	759.680.800.000 VNĐ ( <i>Bảy trăm năm mươi chín tỷ, sáu trăm tám mươi triệu, tám trăm nghìn đồng</i> )
Giấy CNĐKDN	:	Giấy CNĐKDN số 0100283802 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2005 và cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 18/10/2016.
Mã số thuế	:	0100283802

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô theo danh mục ngành nghề đăng ký với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội như sau:

**Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư và phát triển hạ tầng và kinh doanh nhà;	6810
2.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản;	6820
3.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn;	5510
4.	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền)	9610
5.	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
6.	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp Chi tiết: Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4711
7.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (trừ các loại Nhà nước cấm)	4719
8.	Giáo dục mầm non	8510
9.	Giáo dục tiểu học	8520
10.	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông	8531



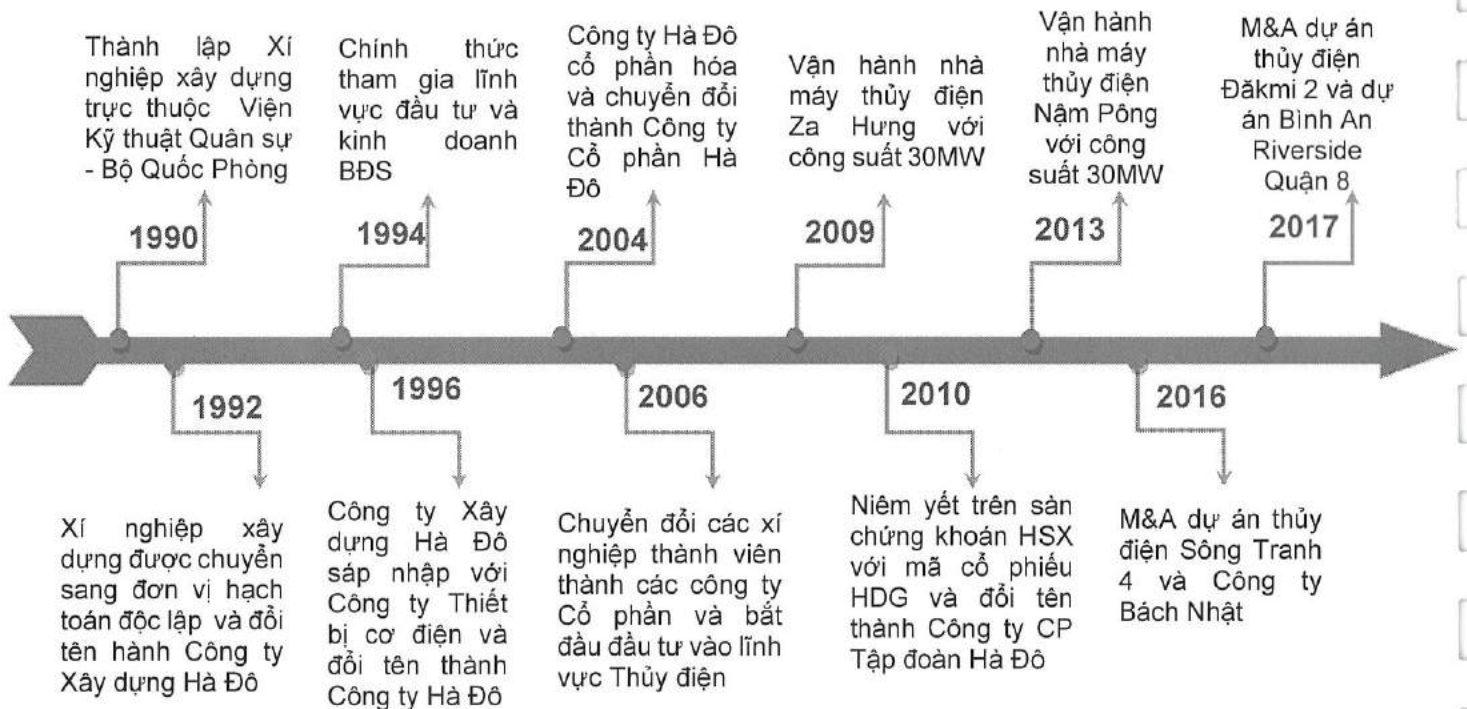


STT	Tên ngành	Mã ngành
11.	Đào tạo cao đẳng	8541
12.	Đào tạo đại học và sau đại học	8542
13.	Giáo dục nghề nghiệp	8532
14.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, nông nghiệp (kho, lán, trạm, trại); - Thiết kế thông gió cấp nhiệt đối với công trình xây dựng; - Thiết kế cấp thoát nước: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước, môi trường nước; - Thiết kế cấp điện: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị; - Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế công trình giao thông đường bộ, sân bay; - Thiết kế quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; - Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hóa, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; - Tư vấn xây dựng: khảo sát xây dựng, lập dự án và quản lý đầu tư xây dựng; tư vấn đấu thầu, kiểm định chất lượng công trình xây dựng; - Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;	7110
15.	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng	2392
16.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng	4663
17.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: khai thác đá;	810
18.	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Lắp đặt, sửa chữa máy móc, thiết bị cơ khí, điều khiển tự động, điện lạnh, điện kỹ thuật, điện dân dụng, thủy khí, thang máy, máy xây dựng, thiết bị nâng hạ;	3320
19.	Sản xuất máy chuyên dụng khác Chi tiết: Thiết kế, chế tạo máy và thiết bị công nghiệp	2829
20.	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: tư vấn đầu tư và cung cấp chuyển giao công nghệ cùng các dịch vụ khoa học kỹ thuật có liên quan;	7490
21.	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;	4100
22.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng các công trình: công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp đến 35KV;	4290
23.	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Sản xuất kinh doanh điện;	3510
24.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: kinh doanh máy móc thiết bị;	4659
25.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái	9321
26.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Dịch vụ trông giữ phương tiện; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	5229
27.	Sản xuất linh kiện điện tử Chi tiết: Sản xuất linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông;	2610
28.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Chi tiết: Mua bán linh kiện máy tính, thiết bị thông tin liên lạc, viễn thông;	4652
29.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329



STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Lắp đặt hệ thống máy tính, mạng thông tin liên lạc, viễn thông; Sản xuất thiết bị điện khác	2790
30.	Chi tiết: Sản xuất hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;	
31.	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Mua bán hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;	4669
32.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu trang thiết bị, công nghệ, vật tư phục vụ sản xuất và nghiên cứu khoa học công nghệ;	8299
33.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất;	7410
34.	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Thi công, lắp đặt, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống phòng cháy chữa cháy, camera quan sát, chống đột nhập, chống sét;	4321
35.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	4322
36.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); Kinh doanh nhà hàng;	5610
37.	Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán)	7020
38.	Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá)	7310

### 1.3 Quá trình hình thành và phát triển





## 1.4 Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi



### VISION – TÂM NHÌN

"Hà Đô theo đuổi mục tiêu trở thành Tập đoàn Đầu tư và Kinh doanh hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực **Bất Động sản** và **Năng lượng**"



### MISSION – SỨ MỆNH

- **Với Khách hàng:** Khách hàng là nơi khởi nguồn của mọi sáng tạo
- **Với cán bộ nhân viên:** Tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn bó, đoàn kết, kỷ luật tôn trọng nguyên tắc tư duy khoa học, hành động thực tiễn, triệt để tiết kiệm và sáng tạo trong công việc;
- **Với đối tác:** Bằng năng lực tài chính và kinh nghiệm thực tiễn, chúng tôi luôn mang đến cho các nhà đầu tư và các đối tác môi trường tin cậy để cùng chia sẻ lợi ích dài lâu;
- **Với cộng đồng:** Luôn đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao đối với xã hội.

## 1.5 Chiến lược phát triển

Đứng vị trí top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín nhất Việt Nam, Hà Đô xác định chiến lược phát triển của Tập đoàn là phát triển mạnh mẽ các hoạt động Kinh doanh Bất động sản, Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng cao cấp và Phát triển Năng lượng tái tạo như Thủy điện, Năng lượng gió, năng lượng mặt trời.

## 2. CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA TỔNG CÔNG TY

### 2.1 Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty



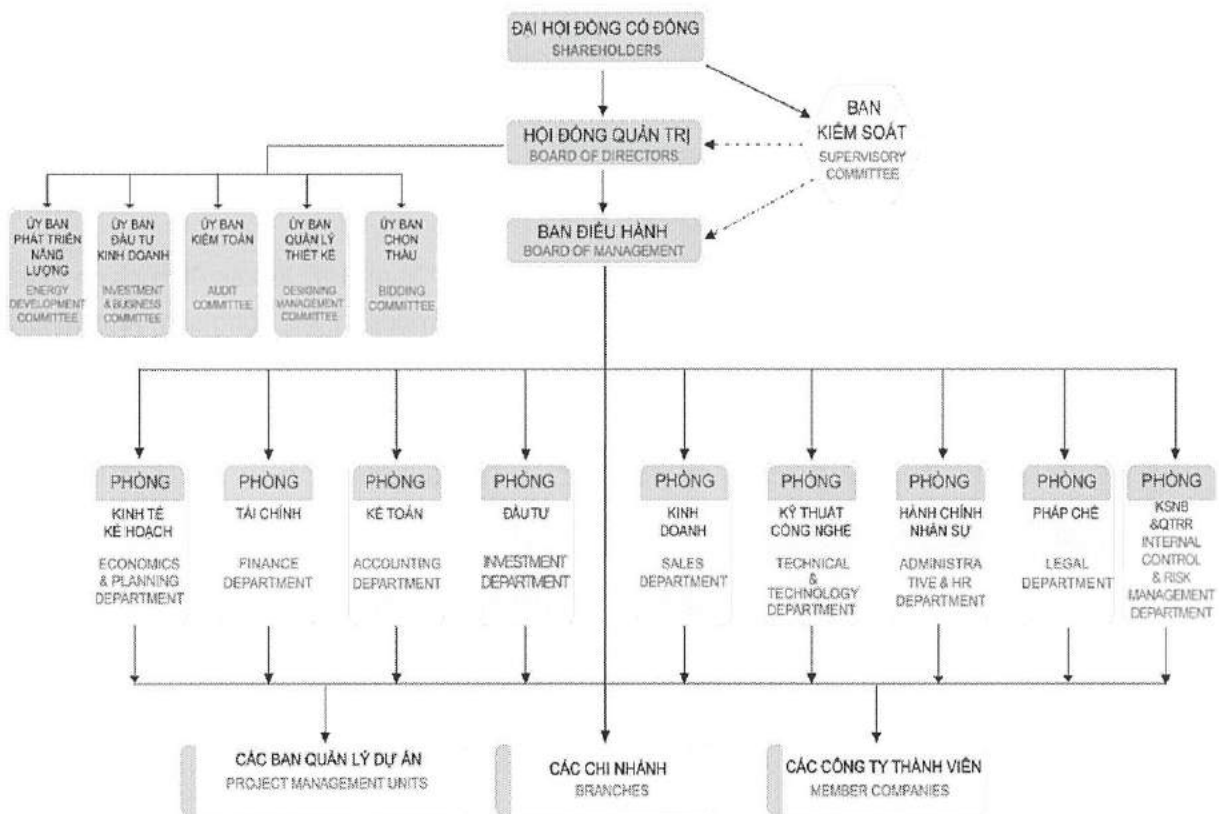
Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

## 2.2 Bộ máy quản lý của Công ty

Hà Đô hoạt động theo mô hình công ty đầu tư (Investment holding), trong đó Hà Đô thực hiện (i) quản lý vốn, (ii) quản lý chiến lược đầu tư phát triển các công ty thành viên, (iii) nghiên cứu đầu tư xây dựng nhà máy nước mới và hoạt động M&A (mua bán - sáp nhập) và (iv) thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực và các nguồn lực phát triển chung như công nghệ thông tin (IT), khối ngân hàng đầu tư (IB), nghiên cứu & phát triển (C&P).

Các đơn vị thành viên tập trung phát triển sản xuất kinh doanh theo từng lĩnh vực cốt lõi phù hợp với chiến lược phát triển chung của Hà Đô.

**Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

### ❖ Trụ sở chính của Công ty

Công ty đặt trụ sở chính tại số 8, Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội. Được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, trụ sở chính là nơi làm việc, tổ chức họp của các cơ quan quan trọng của Công ty.

### ❖ Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm



của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Do ĐHCĐ bầu ra, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô hiện có 08 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 07 thành viên.

**Bảng 2: Thành viên Ban giám đốc**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch HĐQT
2.	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên HĐQT
3.	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên HĐQT
4.	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên HĐQT
5.	Ông Chế Đình Tương	Thành viên HĐQT
6.	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên HĐQT
7.	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên HĐQT
8.	Ông Lê Xuân Long	Thành viên HĐQT

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

❖ **Các Ủy ban giúp việc cho Hội đồng Quản trị**

Căn cứ vào yêu cầu sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị quyết định thành lập các ủy ban giúp việc tại từng thời điểm để giúp việc cho Hội đồng Quản trị theo các chuyên ngành chuyên sâu. Hiện nay có các ủy ban sau:

**Ủy ban Đầu tư Kinh doanh**

Ủy ban Đầu tư Kinh doanh chịu trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành Công ty, tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác Đầu tư, Kinh doanh của Công ty, làm chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác.

**Ủy ban Kiểm toán**

Thực hiện chức năng kiểm toán việc tuân thủ quy định hiện hành, kiểm toán các hoạt động phòng ban chức năng, các hoạt động kinh tế, tài chính và kiểm toán các báo cáo tài chính tại Công ty mẹ, các đơn vị trực thuộc tập đoàn, các công ty thành viên, nhằm đảm bảo phòng ngừa, phát hiện, xử lý kịp thời rủi ro và đưa ra những kiến nghị nhằm khắc phục sau kiểm toán, đánh giá tính tuân thủ, trung thực, đúng đắn trong công tác điều hành của phòng, ban, đơn vị trực thuộc Tập đoàn.

**Ủy ban Quản lý thiết kế**

Ủy ban Quản lý thiết kế có trách nhiệm hoạt động độc lập với Ban điều hành công ty, giúp HĐQT trong việc triển khai thiết kế, giám sát thi công ý tưởng đầu tư dự án, những ý tưởng về sản phẩm nhà ở, văn phòng, khách sạn, năng lượng. Tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác thiết kế và việc triển khai thiết kế được phê duyệt tại các công trường, dự án do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác khác.

**Ủy ban Chọn thầu**

Ủy ban chọn thầu hoạt động độc lập với tổ chuyên gia chọn thầu và ban điều hành Công ty. Chịu trách nhiệm tư vấn định hướng chiến lược phát triển và giám sát, thẩm tra các hoạt động liên quan đến công tác chọn thầu, đấu thầu các gói thầu của các công ty làm Chủ đầu tư hoặc liên danh với các đối tác.

**Ủy ban Phát triển năng lượng**

Ủy ban phát triển năng lượng thực hiện chiến lược đầu tư thủy điện, điện mặt trời và điện gió, đẩy mạnh chiến lược tiếp thị và đầu tư đạt sản lượng 1.000MW vào năm 2020, trong đó điện gió và điện mặt trời khoảng 700MW. Ủy ban có trách nhiệm chỉ đạo công tác chuẩn bị đầu tư cho tới khi nhận được giấy phép đầu tư của dự án.

**❖ Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty; giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, kế toán; hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty; báo cáo cho ĐHCĐ tính chính xác, trung thực, hợp pháp về báo cáo tài chính của Công ty.

**Bảng 3: Danh sách Ban Kiểm soát tại ngày 10/05/2018**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
2.	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên
3.	Bà Chử Thị Lan	Thành viên

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

**❖ Ban Tổng Giám đốc:**

Chịu trách nhiệm trước HĐQT, trước pháp luật về hoạt động hàng ngày của Công ty. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc của Hà Đô gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

**Bảng 4: Thành viên Ban giám đốc**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng Giám đốc
2.	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc
3.	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng Giám đốc





STT	Họ và tên	Chức vụ
5.	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng Giám đốc

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 ngày 21/4/2018, Ông Nguyễn Văn Đông đã đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2015 – 2019. Theo đó, HĐQT đã có quyết định số 38a,38b/QĐ-CTHD ngày 08/05/2018 về việc đề ông Nguyễn Văn Đông thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc và kiêm nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc vào ngày 08/05/2018. Hiện tại, Công ty đang tiến hành tìm kiếm ứng viên phù hợp và ông Chu Tuấn Anh – Phó Tổng giám đốc đang tạm thời tiếp nhận các nội dung công việc có liên quan từ ông Nguyễn Văn Đông.

#### ❖ Các phòng nghiệp vụ

Các phòng nghiệp vụ của Công ty bao gồm: (1) Phòng Phát triển đầu tư, (2) Phòng Kinh tế kế hoạch; (3) Phòng Tài chính; (4) Phòng Kế toán; (5) Phòng Phát triển dự án và xây lắp; (6) Phòng kinh doanh; (7) Phòng Kỹ thuật Công nghệ; (8) Phòng Hành chính nhân sự; (9) Phòng Pháp chế; (10) Phòng Kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro. Khối nghiệp vụ thực hiện các hoạt động theo nghiệp vụ của các phòng ban đảm bảo hoạt động của Công ty được thông suốt.

### 3. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

#### 3.1 Cổ đông lớn của Công ty

**Bảng 5: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty**

STT	Tên cổ đông	CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Nguyễn Trọng Thông	042053000066	67/61 đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	26.618.138	35,04%
2	Nguyễn Văn Tô	001055007112	Số 32- Hoàng Sâm -Cầu giấy -Hà Nội	6.791.333	8,94%
<b>3</b>	<b>Nhóm đầu tư nước ngoài có liên quan là cổ đông lớn</b>			<b>8.308.233</b>	<b>10.94%</b>
	Venner Group Limited	-	British Virgin Islands	3.620.373	4,77%
	Wareham Group Limited	-	British Virgin Islands	1.704.928	2,24%
	Norges Bank	-	Norway	2.243.543	2,95%
	DC Developing Markets Strategies PLC	-	Ireland	739.389	
	<b>Tổng cộng</b>			<b>41.717.694</b>	<b>54,92%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Tập đoàn Hà Đô chốt ngày 06/04/2018<sup>(\*)</sup>*

*(\*) : Danh sách cổ đông chốt ngày 06/04/2018 do Tập đoàn Hà Đô chốt để thực hiện quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức ngày 21/04/2018.*



### 3.2 Cổ đông sáng lập của Công ty

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng Cổ đông. Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực. Do đó, danh sách cổ đông sáng lập sẽ không được liệt kê dưới đây.

### 3.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày chốt gần nhất

**Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của Công ty**

Stt	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>		<b>63.010.272</b>	<b>82,94%</b>
1	Cổ đông tổ chức	41	3.393.901	4,47%
2	Cổ đông cá nhân	1.608	59.592.193	78,44%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>		<b>12.957.808</b>	<b>17,06%</b>
1	Cổ đông tổ chức	17	12.882.019	16,96%
2	Cổ đông cá nhân	28	75.789	0,10%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ (*)</b>	1	<b>24.178</b>	<b>0,03%</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.695</b>	<b>75.968.080</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Tổng hợp từ danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 do VSD chốt tại ngày 06/04/2018*

(\*) Hiện tại, cổ phiếu Quỹ của Công ty là 32.178 cổ phiếu.

#### 4. CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA CÔNG TY, NHỮNG CÔNG TY MÀ CÔNG TY ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

**4.1 Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tập đoàn Hà Đô:**  
Không có

**4.2 Danh sách công ty do Tập đoàn Hà Đô nắm giữ cổ phần chi phối:**

**Bảng 7: Danh sách công ty con của Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 10/05/2018**

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chủ yếu	Vốn điều lệ (VNĐ)	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>Các Công ty con cấp 1</b>					
Công ty CP Hà Đô 1	Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng	35.115.680.000	51,01%	51,01%





Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề chủ yếu	Vốn điều lệ (VNĐ)	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Hà Đô 23	Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng	47.000.000.000	60,03%	60,03%
Công ty CP Hà Đô 45	Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng	10.163.680.000	51,25%	51,25%
CT CP Cơ điện xây dựng - thiết bị công nghiệp Hà Đô (Hà Đô Mee)"	Hà Nội	Thi công điện nước công trình dân dụng, trạm biến áp,..	10.010.000.000	51,00%	51,00%
Công ty CP Tư vấn Hà Đô	Hà Nội	Tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát	2.000.000.000	51,00%	51,00%
Công ty CP Za Hưng	Hà Nội	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	521.640.000.000	51,75%	51,75%
Công ty CP Đầu tư Khánh Hà	Hà Nội	Bất động sản, dịch vụ bất động sản	143.000.000.000	65,48%	65,48%
Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn	Hà Nội	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	450.000.000.000	63,00%	63,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý - Vận hành - Khai thác Bất động sản Hà Đô (PM)	Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý và kinh doanh bất động sản	12.000.000.000	100,00 %	100,00 %
Công ty TNHH MTV Đầu tư Quốc tế Hà Đô	Lào	Bất động sản, dịch vụ bất động sản	181.634.006.722	100,00 %	100,00 %
Công ty Cổ phần Hà Đô - Bình Thuận	Bình Thuận	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	10.000.000.000	89,00%	82,25%
<b>Các công ty con cấp 2</b>					
Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4	Hà Nội	Sản xuất, đầu tư, kinh doanh điện năng	270.000.000.000	85,00%	60,39%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty CP Thương mại Hà Đô	Hồ Chí Minh	Kinh doanh nhà hàng, tiệc cưới	6.117.000.000	29,00%	29,00%
Công ty TNHH Hỗn hợp Dịch Vụ	Hà Nội	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	45.000.000.000	50,00%	50,00%
CTCP Năng lượng Agrita Quảng Nam - Agrita	Quảng Nam	Sản xuất đầu tư, kinh doanh điện năng	900.000.000.000	49%	46,59%
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 1	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thiết bị giáo dục	23.500.000.000	38,43%	38,43%

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô



(\*) Trong Quý I/2018, Công ty Cổ phần Hà Đô 4 sáp nhập vào Công ty Cổ phần Hà đô 45 và Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh BĐS Hà Đô sáp nhập vào Công ty TNHH MTV QL-VH-KT Bất động sản Hà Đô và trở thành Chi nhánh Hà Nội của Công ty TNHH MTV Quản lý – Vận Hành – Khai thác Bất động sản Hà Đô.

## 5. QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY

**Bảng 8: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty**

*Đvt: đồng*

Thời điểm	Số lượng cổ phần phát hành (CP)	Vốn điều lệ (VNĐ)	Phương thức	Cơ quan chấp thuận
Tại thời điểm cổ phần hóa (11/04/2005)	1.680.000	16.800.000.000	Vốn điều lệ tại thời điểm thực hiện cổ phần hóa (Theo GCN ĐDKKD ngày 11/4/2005).	Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội
Lần 1 Năm 2006	202.000	37.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1,082 & cho cán bộ CNV (10:1)	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 2 5/2008	4.840.518	85.405.180.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1,7027	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 3 12/2008	4.270.259	128.107.770.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 4 10/2009	189.223	130.000.000.000	Chào bán cho cán bộ công nhân viên	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 5 11/2009	500.000	135.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho đối tác tiềm năng	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 6 2010	6.750.000	202.500.000.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 2:1	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 7 4/2011	20.249.948	404.999.480.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 8 Quý II, III/2012	10.124.974	506.249.220.000	Chia cổ phiếu thưởng tỷ lệ 4:1	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 9 Quý II, III/2013	5.062.477	556.873.990.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 100:17	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 10 Năm 2014	9.466.806	651.542.050.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 100:17	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 11 Quý III/2015	3.257.679	684.118.840.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở





Thời điểm	Số lượng cổ phần phát hành (CP)	Vốn điều lệ (VNĐ)	Phương thức	Cơ quan chấp thuận
			hữu với tỷ lệ 100:5	KHĐT Hà Nội
Lần 12 Quý IV/2015	651.540	690.634.240.000	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên năm 2015	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội
Lần 13 Năm 2016	6.904.656	759.680.800.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức với tỷ lệ 10:1	UBCK NN, ĐHĐCĐ, Sở KHĐT Hà Nội

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

## 6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 6.1 Các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô hoạt động với ngành nghề kinh doanh chủ yếu gồm: (i) Ngành Bất động sản; (ii) Dịch vụ Bất động sản, biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn, văn phòng cho thuê và (ii) năng lượng, thủy điện.

#### 6.1.1 Bất động sản

Từ khi thành lập cho tới nay, Tập đoàn Hà Đô đã và đang đầu tư 30 dự án Bất động sản trong và ngoài nước với giá trị đầu tư 1,4 tỷ USD, cung cấp cho thị trường Bất động sản khoảng 1,5 triệu m<sup>2</sup> nhà ở.

##### Các dự án đã thực hiện:

- ❖ Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy (N04B2, Chung cư cao cấp CC1)
- ❖ Chung cư cao cấp Hà Đô ParkView – Dịch Vọng, Cầu Giấy
- ❖ Khu Nhà ở 183 Hoàng Văn Thái – Thanh Xuân, Hà Nội
- ❖ Khu Biệt thự Hado Garden Villas– 766 Sư Vạn Hạnh - Quận 10 – HCM
- ❖ Khu chung cư Hà Đô Nguyễn Văn Công – Quận Gò Vấp – HCM
- ❖ Khách sạn IBIS Sài Gòn Airport – Văn phòng Hado Airport Building – Số 2, Hồng Hà, Quận Tân Bình, Tp. HCM
- ❖ Khu thấp tầng Trung Hoà I – Trung Hòa, Hà Nội
- ❖ Chung cư Hoàng Sâm - 151 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy, Hà Nội
- ❖ Chung cư và nhà liền kề Z751 – Quận Gò Vấp, HCM
- ❖ Khu biệt thự Hà Đô – Liên Tỉnh Lộ 25B, P. Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. HCM
- ❖ Khu thấp tầng Hồ Văn Huê – Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. HCM
- ❖ Tòa nhà Hado South Building – 60M Trường Sơn, Q.Tân Bình, Tp. Hồ chí Minh
- ❖ Tòa nhà văn phòng Hado North Building (Nhà làm việc K800) – Cầu Giấy, Hà Nội.

##### Các dự án đang thực hiện:

- ❖ Hado Centrosa Garden – 3/2, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh
- ❖ Nongtha Central Park – Thủ đô Viênng chắn, Lào

- ❖ Hado Riverside – Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh
- ❖ Hado Green Lane - Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh
- ❖ Hado Dragon City – An Khánh, An Thượng, Hà Nội
- ❖ Alila Bảo Đại - Imperial House – Khánh Hoà, Nha Trang



#### **Các dự án chuẩn bị đầu tư:**

- ❖ Dự án công trình nhà hỗn hợp 47 tầng tại Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội
- ❖ Dự án tại ngõ 30 – Tạ Quang Bửu, Hà Nội
- ❖ Dự án tại 62 Phan Đình Giót, Thanh Xuân, Hà Nội

#### **a. Thông tin về một số dự án Khu đô thị và nhà ở:**

##### **Dự án Hado Centrosa Garden**

Nằm trên mặt đường 3/2, tuyến đường sôi động bậc nhất Quận 10, một mặt tiếp giáp đường Cao Thắng, tiệm cận Quận 3, Quận 1, Hado Centrosa là một khu phức hợp được quy hoạch đồng bộ với tiện ích hiện đại có quy mô lớn tại trung tâm thành phố Hồ Chí Minh được mệnh danh là dự án “Vị thế trung tâm – xứng tầm đẳng cấp” khi được: (i) vận hành, quản lý bởi CBRE, (ii) được tư vấn thiết kế quy hoạch bởi Architype (Pháp) – đơn vị có 16 năm kinh nghiệm tư vấn thiết kế tại Đông Nam Á, (iii) được tư vấn thiết kế kiến trúc và cảnh quan bởi Surbana (Singapore) – đơn vị có 45 năm kinh nghiệm, kiến tạo hơn 85% nhà ở hiện đại tại Singapore.

**Hình 5: Hình ảnh dự án Hado Centrosa Garden**



*Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

- ❖ Diện tích đất: 6,85 ha
- ❖ Quy mô: 8 tòa nhà 30 tầng và 115 căn nhà phố
- ❖ Số lượng căn hộ: 2.187 căn
- ❖ Mật độ xây dựng: 39,45%



- ❖ Diện tích xanh: 1,9 ha
- ❖ Khởi công: 05/2016
- ❖ Tiến độ bán hàng: 100% thấp tầng, 97,6% Orchid 1, 84% Orchid 2; 83,5% Jasmine 1, 61,9% Jasmine 2.

Đặc biệt, xuất phát từ ý tưởng vươn lên và tỏa sáng, Hà Đô đã tạo nên một khu dân cư hiện đại, kết hợp với không gian sống xanh – sạch tự nhiên giữa lòng thành phố, với 21 khu vườn được bố trí độc đáo trong tổng thể dự án gồm: 01 vườn trung tâm tại khu nhà ở thấp tầng, 1 khu vườn tự do kết hợp phố đi bộ, mua sắm và vườn trẻ tại tầng trệt khu cao tầng, 3 khu vườn trung tâm trên mái kết hợp nhiều tiện ích: bể bơi vô cực tiêu chuẩn quốc tế, phòng tập thể thao, thư viện, khu đồ nướng BBQ, ...; 8 khu vườn treo – vọng cảnh trên không được đặt tại các căn góc của 8 tòa tháp cùng 8 khu vườn chân mây trên tầng thượng của mỗi tháp hình thành nên tầm nhìn hướng khắp trung tâm thành phố.

### Dự án Hado Dragon City

Nằm trên đường cao tốc Đại lộ Thăng Long, cách công viên Thiên đường Bảo Sơn 1,5km, trung tâm hội nghị quốc gia 6 km, được thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 bởi Surbana (Singapore), Hado Dragon City là một dự án hội tụ đầy đủ các dịch vụ chất lượng cao, cảnh quan tiện ích nội khu đồng bộ, được bố trí hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, sắp xếp theo phong thủy, tạo điểm nhấn kiến trúc, đem lại sự khác biệt, độc đáo cho dự án, giúp nâng tầm chất lượng cuộc sống và khẳng định vị thế xã hội cho cư dân đô thị.

**Hình 6: Hình ảnh dự án Hado Dragon City**



*Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

- ❖ Địa điểm: Thuộc địa phận xã An Thượng và Song Phương huyện Hoài Đức, Hà Nội; cách trung tâm TP Hà Nội 14km; cách Trung tâm Hội nghị Quốc gia 8 km; cách Khu công nghệ Cao Hòa Lạc 9km; cách Sân bay Nội Bài 30 km.
- ❖ Tổng diện tích: 30ha.
- ❖ Mật độ xây dựng : 16 % với 493 căn thấp tầng



- ❖ Các hạng mục chính : Biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, liền kề
- ❖ Các tiện ích: Công viên, quảng trường, vườn hoa; Trường học liên cấp và trường học quốc tế; Sân tập golf, sân bóng đá, cầu lông, tennis, bóng rổ; Gym, spa, bể bơi; Trung tâm chăm sóc sức khỏe, Sân chơi trẻ em; An ninh 24/24
- ❖ Tiến độ dự án: Đang triển khai

### Dự án Nongtha Central Park

Với tâm huyết "**Tỏa sáng muôn nơi, vườn tâm cao mới**", Hà Đô đã không chỉ dừng lại thị trường trong nước, mà phát triển mảng bất động sản sang trung tâm thủ đô Viêng Chăn – Lào với dự án Nongtha Central Park có quy mô 74,5 ha. Dự án được quy hoạch gồm 42 tiện ích nội khu đẳng cấp, 20 công viên và vườn xanh trải dài dự án, hồ điều hòa trung tâm rộng hơn 10 ha, trung tâm thương mại, trường học liên cấp quốc tế, an ninh 3 lớp 24/24... Nongtha Central Park sẽ định hướng về không gian sống mới cho người dân thủ đô Viêng Chăn và là dự án dẫn dắt thị trường Bất động sản tại Lào trong thời gian tới.

**Hình 7: Hình ảnh dự án Nongtha Central Park**



*Nguồn: CTCP Tập đoàn Hà Đô*

- ❖ Địa điểm: Huyện Chanthabuly, Viêng Chăn, CHDCND Lào
- ❖ Quy mô: 74,5 ha
- ❖ Hạng mục chính: biệt thự đơn lập, song lập, nhà liền kề với diện tích mỗi căn biệt thự từ 89,22 m2 đến 411,43 m2
- ❖ Tiến độ hiện tại: đầu tư xong hạ tầng giai đoạn 1

### Dự án Hado Green Lane – Phạm Thế Hiển, Quận 8

Tiếp tục là dự án được Surbana (Singapore) thiết kế với ý tưởng xuyên suốt về khu dân cư hiện đại,



không gian sống xanh, với mật độ thấp thừa hưởng không khí trong lành từ công viên ven sông, nơi đây được đánh giá là không gian đáng sống bậc nhất khu vực Quận 8 – TP.HCM. Nằm ngay mặt đường Phạm Thế Hiển, tiệm cận các quận trung tâm (quận 1, quận 5, quận 10) với tiện ích đầy đủ, được bao bọc bởi hai nhánh sông, hướng tới không gian sống xanh mát trong lành cho cư dân.

**Hình 8: Hình ảnh dự án Hado Green Lane**

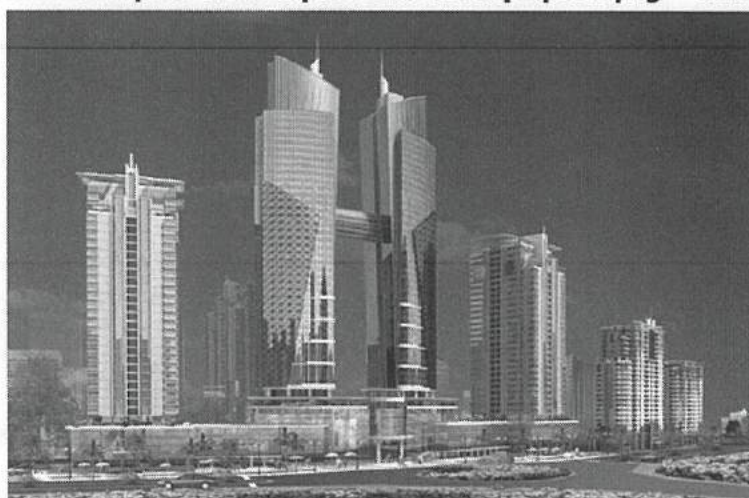


*Nguồn: CTCP Tập đoàn Hà Đô*

- ❖ Địa điểm: Số 2735 Đường Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8 – TP. Hồ Chí Minh
- ❖ Diện tích khu đất: 23.237.1 m<sup>2</sup>
- ❖ Mật độ xây dựng toàn khu: 27.96%
- ❖ Quy mô xây dựng: 3 tháp chung cư cao 18 tầng với hơn 1.000 căn hộ.
- ❖ Tiện ích dự án: Hồ bơi, công viên ven sông, vườn treo, trung tâm thương mại,...
- ❖ Dự kiến hoàn thiện: Quý 3/2020

### **Dự án Khu đô thị Dịch Vọng – Cầu Giấy**

**Hình 9: Hình ảnh phối cảnh dự án Khu đô thị Dịch Vọng – Cầu Giấy**



Khu đô thị mới Dịch Vọng là dự án có hạ tầng hiện đại, quy hoạch đồng bộ bao gồm đầy đủ các công trình công cộng phục vụ dân sinh như siêu thị, trường học, bể bơi... với kiến trúc, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống xử lý rác thải hoàn chỉnh, đạt tiêu chuẩn cao

- ❖ Quy mô: 22,5 ha
- ❖ Các hạng mục chính:
  - Chung cư N04B2: đã xong năm 2009.
  - Chung cư Hado Park View: 5,265 m<sup>2</sup> giao nhà vào Quý IV/2014.
  - Chung cư CC1: 2,206 m<sup>2</sup>, 17 tầng với 120 căn hộ.
  - Nhà dịch vụ CC3: 4,506 m<sup>2</sup>, hiện đang cho thuê làm sân tennis, dự kiến làm chung cư.
  - Công trình nhà hỗn hợp: quy mô 9,865 m<sup>2</sup> đang triển khai
  - Nhà biệt thự, liền kề: Hà Đô sở hữu 50% với 6,784 m<sup>2</sup>, đã bàn giao cho khách hàng sử dụng vào năm 2010

### **Khu đô thị Hà Đô - Thới An – Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh**

Khu đô thị Hà Đô - Thới An tọa lạc tại Phường Thới An, ngay cạnh UBND Quận 12, thuộc trung tâm Quận 12, giao thông thuận lợi, chỉ cần 30 phút vào trung tâm thành phố thông qua các tuyến đường chính: quốc lộ 1A, đường Quang Trung, Nguyễn Kiệm, xa lộ vành đai Bình Lợi – Tân Sơn Nhất.

Hạ tầng kỹ thuật dự án và khu vực rất tốt, hạ tầng xã hội đồng bộ và đầy đủ với trường học các cấp (tiểu học Lê Văn Thọ, THCS Nguyễn Huệ, Cao đẳng điện lực...), trung tâm thương mại như Siêu thị Metro cùng nhiều tiện ích xã hội khác cùng môi trường hài hòa gần sông nước và cây xanh bao phủ tạo một không gian sống gần gũi hòa hợp với thiên nhiên.

**Hình 10: Phối cảnh khu đô thị Hà Đô - Thới An**



- ❖ Quy mô dự án: 19.000 m<sup>2</sup> nhà thấp tầng và 22.000 m<sup>2</sup> sàn nhà chung cư
- ❖ Diện tích dự án: 12.403,76m<sup>2</sup>



- ❖ Quy mô dân số: 1.100 người
- ❖ Diện tích khuôn viên: 84m<sup>2</sup>
- ❖ Tiến độ dự án: đang triển khai thi công

## **b. Biệt thự nghỉ dưỡng và bất động sản cho thuê**

### **Dự án Khách sạn IBIS Saigon Airport– Hado Airport Building**

Trong lĩnh vực khách sạn và văn phòng, Dự án Hado Airport Building và khách sạn IBIS Saigon Airport được xem là dự án nổi bật của Hà Đô trong lĩnh vực khách sạn và văn phòng.



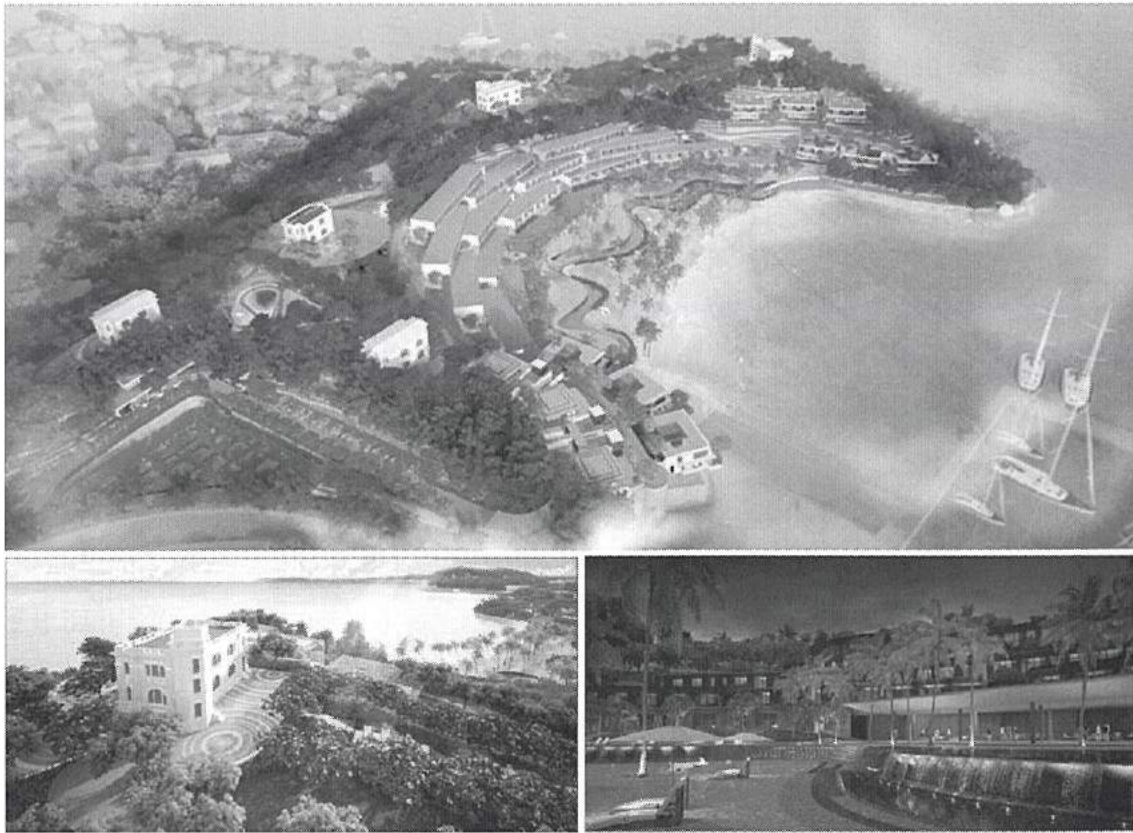
Dự án được xây dựng trên quy mô gần 3.500 m<sup>2</sup>, bao gồm một tòa nhà văn phòng hạng B với tổng số 10.154 m<sup>2</sup> sàn văn phòng cho thuê và một tòa khách sạn tiêu chuẩn quốc tế 04 sao mang thương hiệu Ibis được Tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới - Accor - quản lý với quy mô 217 phòng. Khởi công xây dựng vào tháng 06/2014 với tổng mức đầu tư dự án lên tới 550 tỷ đồng, dự án chính thức đi vào vận hành vào tháng 12/2016.

- ❖ Địa điểm: Số 2 Hồng Hà, Quận Tân Bình, TP. HCM (đối diện sân bay Tân Sơn Nhất) đối diện sân bay Tân Sơn Nhất)
- ❖ Quy mô dự án: 3.496 m<sup>2</sup> bao gồm 2 tòa nhà 15 tầng với 2 tầng hầm
- ❖ Khách sạn 4 sao Ibis (được quản lý bởi Tập đoàn Accor) với 217 phòng và 65 căn hộ dịch vụ.
- ❖ Tổng số sàn văn phòng cho thuê: 10.000 m<sup>2</sup>
- ❖ Tỷ lệ lấp đầy: 70% cho khách sạn & 100% cho văn phòng

### **Dự án Alila Bảo Đại – The Imperial House – Nha Trang**

Alila Bảo Đại – The Imperial House với quy mô 8.92ha bao gồm 35 biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn 5 sao với quy mô 114 phòng theo tiêu chuẩn quốc tế với bãi biển riêng và các hạng mục phụ trợ như phòng hội nghị quốc tế, nhà hàng, gym, spa, bể bơi nước ngọt và nước mặn, bar trên vực đá, phòng trưng bày lịch sử... Ngoài ra dự án còn sở hữu 5 biệt thự cổ của vua Bảo Đại gồm: biệt thự Nghinh Phong, biệt thự Vọng Nguyệt, biệt thự Bông Giấy, biệt thự Phượng Vĩ và biệt thự Cây Bàng. Nơi đây là nơi nghỉ dưỡng của vua, hoàng hậu, các cung tần mỹ nữ và các quan thời Bảo Đại.

**Hình 11: Hình ảnh phối cảnh dự án Alila Bảo Đại – The Imperial house**



- ❖ Địa điểm: Đường Trần Phú – Vĩnh Nguyên – Nha Trang – Khánh Hòa
- ❖ Tổng diện tích: 8.92 ha
- ❖ Hạng mục chính: khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế với 114 phòng, 35 biệt thự nghỉ dưỡng từ 1-3 phòng ngủ
- ❖ Tiến độ hiện tại: Dự án đang trong quá trình triển khai, xây dựng

#### **6.1.2 Dịch vụ quản lý nhà ở, quản lý khách sạn và nghỉ dưỡng**

**Quản lý nhà ở:** Các hoạt động dịch vụ Bất động sản được đẩy mạnh thông qua việc xây dựng và đưa vào vận hành Công ty Quản lý BĐS (Hà Đô PM) với nhiệm vụ quản lý, vận hành các dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng của Tập đoàn và các đối tác khác (VD: Chung cư Z751 quận Gò Vấp, Chung cư Hà Đô Nguyễn Văn Công, Văn phòng South Building tại 60 Trường Sơn, HaDo Airport Building tại 02 Hồng Hà, dự án 183 Hoàng Văn Thái, Chung cư Hà Đô Pack view, Hà Đô Pack side, dự án 151 Hoàng Sâm, dự án NO3T5 – khu ngoại giao đoàn, ....

Đội ngũ nhân sự dày dặn kinh nghiệm từ 8-10 năm làm việc trong lĩnh vực Quản lý Bất động sản, đã từng làm quản lý cho nhiều doanh nghiệp BĐS, tài chính trong và ngoài nước như Savills, TLM Capital, Fletcher Asset Management, VACO – Deloitte Vietnam, ...

**Khách sạn:** Tập đoàn Hà Đô đã hợp tác với các tập đoàn quản lý có thương hiệu và uy tín trên thế giới như Accor, Alila, CBRE, ... để vận hành và quản lý các dự án cao cấp theo tiêu chuẩn quốc tế.





### 6.1.3 Xây dựng

Trong lĩnh vực xây dựng, Hà Đô thực hiện (i) tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư xây dựng và (ii) thi công xây dựng các hạng mục công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi, thủy điện, cơ điện, ... và chủ yếu được triển khai bởi các Công ty con:

- Công ty cổ phần Hà Đô 1
- Công ty cổ phần Hà Đô 23
- Công ty cổ phần Hà Đô 45
- Công ty cổ phần cơ điện xây dựng – TBCN Hà Đô

Với triết lý kinh doanh "Chất lượng tốt với mọi mức giá", Hà Đô không ngừng cải tiến và tối ưu sản phẩm, hệ thống quản lý chất lượng và ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ để triển khai xây dựng các ý tưởng từ các đơn vị tư vấn thiết kế có uy tín trên thế giới như Surbana, CPG (Singapore), DA Group (Hàn Quốc), DWP, RW (australia), LSS (Thái Lan),... cho các dự án Hà Đô và các đơn vị thành viên làm chủ đầu tư và các đối tác khác của Tập đoàn như BIDV (tòa nhà văn phòng của BIDV tại Nghệ An), Ngân hàng Nhà nước (Lai Châu), Đường vào Bãi Hòn – Quy Nhơn, Bệnh viện Sadec, v.v... Trong tương lai, Hà Đô vẫn tiếp tục định hướng phát triển lĩnh vực xây lắp, đẩy mạnh tình kiếm đơn hàng thi công từ các Bộ ban ngành và các đối tác, phấn đấu đưa tỷ suất lợi nhuận gộp hoạt động này tăng hơn nữa và chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của toàn Tập đoàn.

### 6.1.4 Năng lượng tái tạo

Từ năm 2009, Hà Đô mở rộng hoạt động đầu tư sang lĩnh vực năng lượng sạch, Công ty đã đầu tư vào các nhà máy thủy điện nhằm tạo nguồn thu nhập ổn định qua các năm. Hiện nay, Hà Đô đang đầu tư sở hữu, vận hành và phát triển 5 dự án thủy điện với tổng công suất 267MW. Trong đó, 2 dự án Nậm Pông (30MW), Za Hưng (30MW) đang vận hành với 100% công suất; dự án Nhạn Hạc (59MW) dự kiến đi vào hoạt động vào Quý III/2018; 2 dự án còn lại là Sông Tranh 4 (48MW) và Đăkmi 2 (98MW) theo kế hoạch sẽ vận hành vào nửa cuối năm 2020.

Nằm bắt cơ hội đầu tư lĩnh vực đang được Chính phủ khuyến khích với nhiều chính sách ưu đãi - năng lượng tái tạo, Hà Đô đang gấp rút triển khai dự án điện mặt trời Hồng Phong 4 (48MW) – Bình Thuận, Ninh Sim (48MW) – Khánh Hòa với mục tiêu phát điện trước 30/6/2019 để được hưởng ưu đãi giá bán điện 9,35cent/kwh (cho Tập đoàn điện lực Việt Nam – EVN) theo Quyết định 11/2017/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ về cơ chế khuyến khích phát triển các dự án điện mặt trời tại Việt Nam. Thêm nữa, dự án điện gió Tiến Thành, Hàm Kiếm tại Bình Thuận cũng đang được Tập đoàn nghiên cứu và triển khai đầu tư song song với các dự án Điện năng lượng mặt trời.

### Nhà máy thủy điện Za Hưng

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty CP Za Hưng
- ❖ Địa điểm: Xã Za Hưng – Huyện Đông Giang – tỉnh Quảng Nam
- ❖ Tổng mức đầu tư: 30 triệu USD (~ 650 tỷ đồng)
- ❖ Công suất: 30 MW (hoạt động 100% công suất)
- ❖ Hoàn thành phát điện năm 2009
- ❖ Điện lượng: 122,7 triệu kwh/năm



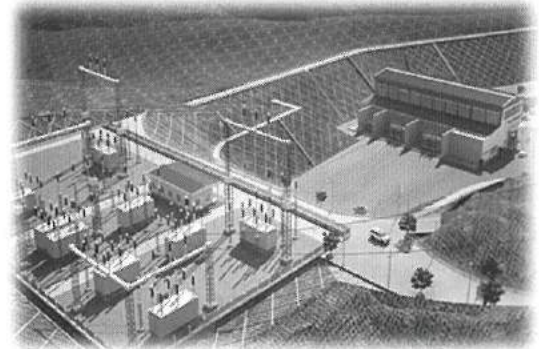
### Nhà máy thủy điện Nậm Pông

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty CP Za Hưng
- ❖ Địa điểm: Xã Châu Hạnh, huyện Quỳnh Châu, Tỉnh Nghệ An
- ❖ Tổng mức đầu tư: 35 triệu USD (~ 796 tỷ đồng)
- ❖ Công suất: 32 MW
- ❖ Hoàn thành phát điện vào năm 2013
- ❖ Điện lượng: 123,3 triệu kwh/năm



### Nhà máy thủy điện Nhạn Hạc

- ❖ Chủ đầu tư: CTCP Za Hưng
- ❖ Địa điểm: Xã Mường Nọc – huyện Quế Phong, tỉnh Nghệ An
- ❖ Tổng mức đầu tư: 95 triệu USD (~1.881 tỷ đồng)
- ❖ Công suất: 59 MW
- ❖ Dự kiến phát điện: Quý III/2018
- ❖ Điện lượng: 220 triệu kwh/ năm



### Nhà máy thủy điện Đăkmi 2

- ❖ Chủ đầu tư: CTCP Agrita Quảng Nam
- ❖ Địa điểm: Quảng Nam
- ❖ Công suất: 98MW
- ❖ Tổng mức đầu tư: 136 triệu USD
- ❖ Điện lượng trung bình năm: 415 triệu KWh/năm
- ❖ Dự kiến hoàn thành: Quý 3/2020





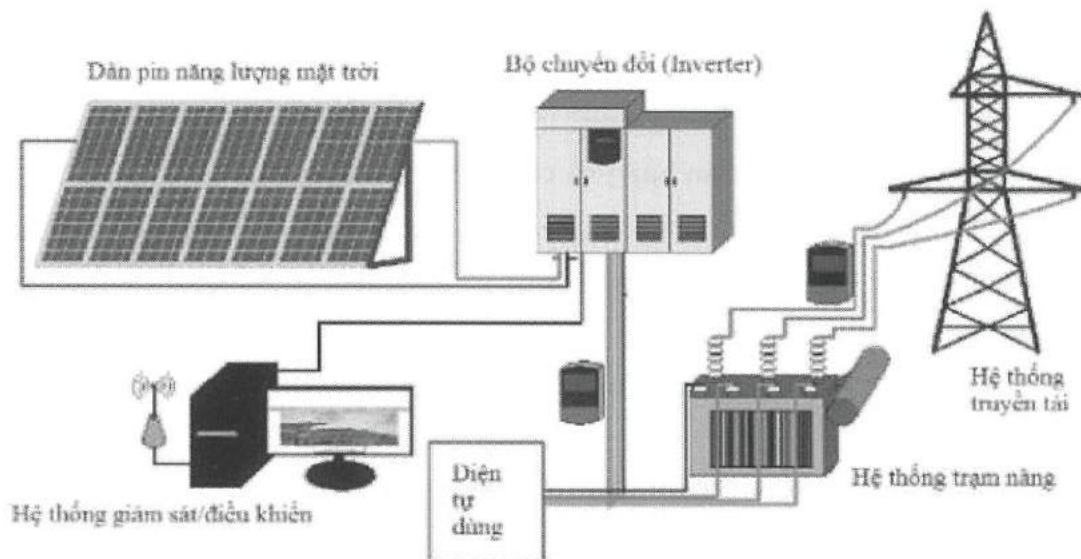
### Nhà máy thủy điện Sông Tranh 4

- ❖ Chủ đầu tư: CTCP Sông Tranh 4
- ❖ Địa điểm: Quế Lưu và xã Phương Thăng - huyện Hiệp Đức - tỉnh Quảng Nam
- ❖ Công suất: 48MW
- ❖ Tổng mức đầu tư: 76 triệu USD (~1.700 tỷ đồng)
- ❖ Điện lượng trung bình năm: 179.98 triệu KWh/năm
- ❖ Dự kiến hoàn thành: Quý 3/2020



### CÁC DỰ ÁN ĐIỆN MẶT TRỜI, ĐIỆN GIÓ

Hình 12: Sơ đồ nguyên lý nhà máy điện mặt trời nổi lưới



Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô

### Dự án Điện mặt trời Hồng Phong 4

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hà Đô – Bình Thuận (được chuyển đổi từ Công ty TNHH Năng lượng tái tạo Bách Nhật)
- ❖ Địa điểm: xã Hồng Phong, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận
- ❖ Công suất: 48MWp
- ❖ Tổng mức đầu tư: 65 triệu USD (~1.300 tỷ đồng)
- ❖ Sản lượng điện năm đầu: 76.464 MWh/năm
- ❖ Số tấm pin: 145.200, được kết nối thành các chuỗi song song, mỗi chuỗi bao gồm 30 tấm PV mắc nối tiếp
- ❖ Dự kiến khởi công: 6/2018
- ❖ Dự kiến hoàn thành: 3/2019

### Dự án Điện mặt trời Ninh Sim

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- ❖ Địa điểm: xã Ninh Sim và Ninh Xuân, TX Ninh Hòa, T. Khánh Hòa
- ❖ Công suất: 45MWp
- ❖ Tổng mức đầu tư: 65 triệu USD (~1.300 tỷ đồng)
- ❖ Sản lượng điện năm đầu: 76.464 MWh/năm
- ❖ Số tấm pin: 138.453 tấm pin công nghệ đa tinh thể, được kết nối thành các 7.287 chuỗi, mỗi chuỗi bao gồm 19 tấm PV mắc nối tiếp
- ❖ Dự kiến khởi công: 6/2018
- ❖ Dự kiến hoàn thành: 6/2019

Ngoài ra, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư, nghiên cứu dự án nhà máy điện Bắc Ái 3, dự án điện gió Hàm Kiệm, điện gió Tiến Thành tại tỉnh Bình Thuận trong thời gian tới.

## 6.2 Sản lượng sản phẩm, dịch vụ qua các năm

### 6.2.1 Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô chuyên sản xuất ống nhựa, bao bì nhựa và sản xuất kinh doanh nước sạch. Trong đó, sản xuất ống nhựa và bao bì nhựa là hai lĩnh vực sản xuất truyền thống của Tập đoàn Hà Đô.

**Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty mẹ qua các năm**

Đơn vị: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT
Bất động sản	228.833	66,25%	512.164	71,11%	9.135	14,62%
Xây lắp	50.215	14,54%	17.997	2,50%	-	-
Cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	-
Cho thuê BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thủy điện	-	-	-	-	-	-
Khách sạn	545	0,16%	80.499	11,18%	31.692	50,72%
Doanh thu khác	65.822	19,06%	109.535	15,21%	21.655	34,66%
Giảm trừ doanh thu	- 154	-	512.164	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>345.416</b>	<b>100,00%</b>	<b>720.195</b>	<b>100,00%</b>	<b>62.483</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn : Báo cáo tài chính riêng năm 2018 đã được kiểm toán của CTCP Tập đoàn Hà Đô



**Bảng 10: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty qua các năm**

Đơn vị: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT	Giá trị	Tỷ lệ %/DTT
Bất động sản	1.073.602	53,99%	1.157.682	50,40%	9.135	4,06%
Xây lắp	632.317	31,80%	606.902	26,42%	69.264	30,75%
Cung cấp dịch vụ và cho thuê BĐS	89.612	4,51%	131.030	5,70%	35.629	15,82%
Thủy điện	193.812	9,75%	323.725	14,09%	79.875	35,46%
Khách sạn	545	0,03%	80.499	3,50%	31.692	14,07%
Doanh thu khác	189	0,01%	-	0,00%	-	-
Giảm trừ Doanh thu	- 1.584	-	- 2.862	-	- 372	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.988.494</b>	<b>100%</b>	<b>2.296.976</b>	<b>100%</b>	<b>225.223</b>	<b>100%</b>

Nguồn : BCTC hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2018 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

**6.2.2 Cơ cấu lợi nhuận của Công ty:**

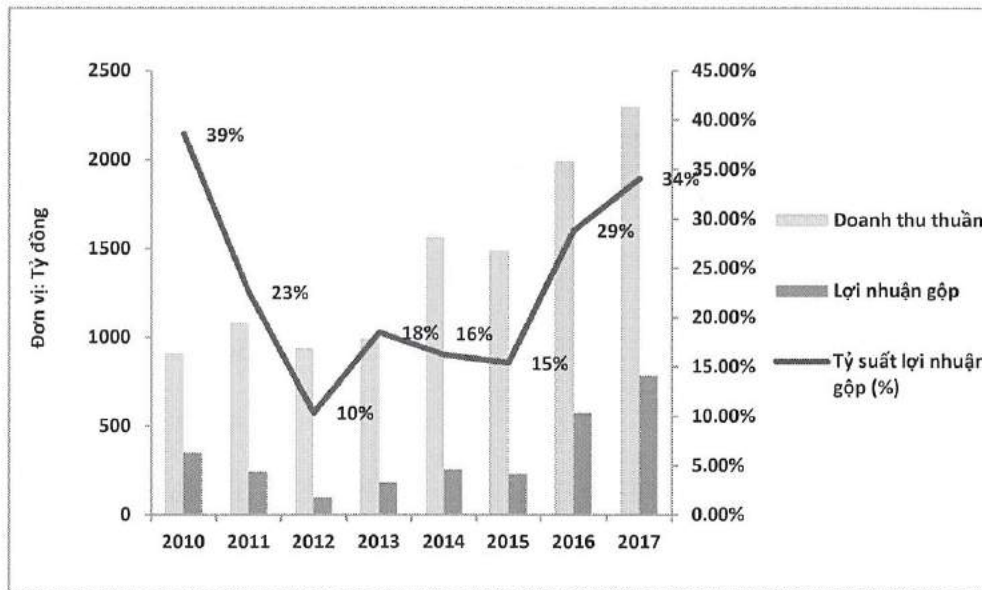
**Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm**

Dvt : Triệu đồng

Lĩnh vực	Công ty mẹ						Hợp nhất					
	Năm 2016	Tỷ trọng	Năm 2017	Tỷ trọng	Quý I/2018	Tỷ trọng	Năm 2016	Tỷ trọng	Năm 2017	Tỷ trọng	Quý I/2018	Tỷ trọng
Bất động sản	59.533	53,89%	154.126	60,26%	2.157	7,03%	397.006	69,07%	390.198	49,79%	2.157	2,15%
Xây lắp	13.785	12,48%	3.537	1,38%	-	-	20.027	3,48%	61.684	7,87%	368	0,37%
Cung cấp dịch vụ và cho thuê	36.912	33,41%	64.439	25,19%	11.225	36,58%	30.125	5,24%	56.281	7,18%	17.562	17,54%
Thủy điện	-	-	-	-	-	-	127.392	22,16%	241.839	30,86%	62.764	62,67%
Khách sạn	246	0,22%	33.675	13,17%	17.304	56,39%	246	0,04%	33.675	4,30%	17.304	17,28%
Lợi nhuận gộp khác	-	-	-	-	-	-	9	0,00%	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>110.477</b>	<b>100%</b>	<b>255.777</b>	<b>100%</b>	<b>30.685</b>	<b>100%</b>	<b>574.806</b>	<b>100%</b>	<b>783.678</b>	<b>100%</b>	<b>100.155</b>	<b>100%</b>

Nguồn : Tổng hợp từ BCTC năm 2017 đã được kiểm toán và BCTC Quý I/2018 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Hình 13: Tăng trưởng doanh thu – lợi nhuận gộp của Hà Đô qua các năm**



Nguồn : Tổng hợp từ số liệu tài chính hợp nhất các năm của Tập đoàn Hà Đô

Nhìn vào cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Tập đoàn Hà Đô, có thể thấy, hoạt động chính của Hà Đô là kết hợp giữa đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây lắp (khoảng 82% - 90%) và mới bổ sung thêm hoạt động sản xuất kinh doanh năng lượng (thủy điện – 15,82%) mảng hoạt động có đặc thù ổn định nguồn thu, bù đắp lại những khoảng thời gian trễ trong việc ghi nhận doanh thu đối với hoạt động bất động sản.

Doanh thu và lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty năm 2017 tăng trưởng lần lượt 15,51% và 36,34% so với năm 2016, chủ yếu do :

- ✓ Mảng bất động sản ghi nhận doanh thu từ một số dự án Hado Centrosa Garden, Hado Riverside – khối thấp tầng - Quận 12, Hado Garden Villas (Sư Vạn Hạnh, HCM), ...
- ✓ Khách sạn IBIS đã đi vào hoạt động từ cuối năm 2016 và tạo nguồn thu đột biến trong năm 2017 và giúp cho hoạt động kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng tăng tỷ trọng lợi nhuận gộp từ 0,04% lên 4,3%.
- ✓ Kết quả kinh doanh trong lĩnh vực thủy điện năm 2017 cũng đạt mức tăng trưởng lợi nhuận gộp xấp xỉ 90%, nâng tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận từ 9,75% và 22,26% lên 35,46% và 30,86%. Đến hết Quý 1/2018, Thủy điện đã mang lại 62,764 tỷ đồng tương ứng 62,67% cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty.

### 6.3 Nguyên vật liệu

Do đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh – bất động sản, nên các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu là quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, và đầu vào cho các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Các nhà cung cấp chủ yếu cho nguồn lực đầu vào của Công ty là các đối tác tư vấn thiết kế, giám sát, các nhà thầu thi công và các đối tác cung cấp mặt bằng cho các dự án (các hộ gia đình, các tổ chức sở hữu quỹ đất mà Hà Đô hướng tới đầu tư, ...)

Đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh thủy điện, nguồn nguyên liệu đầu vào chính là nước. Vì vậy,



sự ổn định của nguồn nước phụ thuộc chủ yếu vào trữ lượng hồ chứa của nhà máy điện và điều kiện thời tiết trong khu vực.

**Bảng 12: Một số đối tác cung cấp hàng hoá, dịch vụ cho Công ty**

STT	Nhà cung cấp	Quốc Gia	Sản phẩm/ Dịch vụ
1	Các đơn vị thành viên của Tập đoàn Hà Đô	Việt Nam	Xây lắp
2	Công ty thiết kế Surbana	Singapore	Thiết kế
3	Tập đoàn tư vấn thiết kế DA	Hàn Quốc	Thiết kế
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Đại học Xây dựng	Việt Nam	Tư vấn giám sát
5	Công ty Cổ phần Xây dựng nền móng Jikon	Việt Nam	Nền móng
6	Công ty Xây dựng công trình Hàng không ACC - Bộ quốc phòng	Việt Nam	Xây lắp
7	Công ty liên doanh kỹ thuật nền móng Cofec	Việt Nam	Cofec
8	Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam	Việt Nam	Tư vấn xây dựng
9	Tập đoàn ACCOR	Pháp	Quản lý khách sạn
10	Công ty TNHH Savills Việt Nam	Việt Nam	Dịch vụ quản lý BĐS
11	Allila Hotels & Resorts	Singapore	Vận hành & quản lý khách sạn

*Nguồn: CTCP Tập đoàn Hà Đô*

#### 6.4 Chi phí sản xuất

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

**Bảng 13: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty qua các năm**

*Đvt: triệu đồng*

TT	Các khoản mục chi phí	Công ty mẹ						Hợp nhất					
		Năm 2016	% DTT	Năm 2017	% DTT	Quý I/2018	% DTT	Năm 2016	% DTT	Năm 2017	% DTT	Quý I/2018	% DTT
1	Giá vốn hàng bán	234.939	68,05%	464.250	73,57%	31.797	51,49%	1.415.271	71,17%	1.516.160	66,01%	100.155	12,78%
2	Chi phí tài chính	74.036	21,44%	91.145	14,44%	10.799	17,49%	117.566	5,91%	122.970	5,35%	22.250	2,84%
3	Chi phí bán hàng	11.971	3,47%	15.718	2,49%	768	1,24%	145.862	7,34%	233.504	10,17%	6.797	0,87%
4	Chi phí quản lý DN	36.166	10,47%	56.885	9,01%	18.395	29,79%	95.096	4,78%	10.143	0,44%	1.935	0,25%
5	Chi phí khác	2.794	0,81%	3.041	0,48%	0	0,00%	6.618	0,33%	15.395	0,67%	1.064	0,14%
6	<b>Tổng chi phí</b>	<b>359.906</b>		<b>631.039</b>		<b>61.760</b>		<b>1.780.413</b>		<b>1.898.172</b>		<b>132.201</b>	
7	<b>Doanh thu thuần</b>	<b>345.262</b>		<b>720.027</b>		<b>62.483</b>		<b>1.988.494</b>		<b>2.296.976</b>		<b>783.678</b>	

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và BCTC Quý I/2018 – CTCP Tập đoàn Hà Đô*

#### 6.5 Trình độ công nghệ

Với kim chỉ nam "Công nghệ là động lực của mọi động lực", Hà Đô luôn chú trọng tới việc áp dụng

công nghệ thông tin, kỹ thuật hiện đại vào các hoạt động kinh doanh của mình để tối ưu hoá năng lực sản xuất cũng như hiệu quả kinh doanh.

#### **Năng lực thiết kế tối ưu:**

- Ý tưởng thiết kế của phần lớn các dự án đều được Tập đoàn huy động từ các công ty nước ngoài có uy tín trên thế giới: Surbana (Singapore), CPG (Singapore), DA Group (Hàn Quốc), DWP (Australia), RW (Australia), LSS (Thái Lan)...v.v
- Việc triển khai ý tưởng thiết kế do đơn vị thành viên dày dặn kinh nghiệm thi công, đồng thời có mối quan hệ gắn bó, lâu dài như: CDV, VNCC, CCIC, Viện khoa học công nghệ IBST, v.v...
- Các dự án đang tham gia vào hoạt động quản lý bao gồm: Chung cư N04B2, Chung cư 151 Hoàng Sâm, Khu chung cư 183 Hoàng Văn Thái, Chung cư cao cấp Hà Đô Parkview, Khu đô thị mới An Khánh - An Thượng, Khu chung cư Hà Đô Nguyễn Văn Công, Chung cư Z751A, Hà Đô Villas, Tòa nhà văn phòng Hà Đô South Building, Khách sạn và văn phòng số 2 Hồng Hà.

**Hệ thống quản lý khoa học:** 100% các dự án của Tập đoàn và các đơn vị thành viên đều được bảo vệ biện pháp từ cấp cơ sở và sau đó được bảo vệ thông qua Hội đồng thẩm định của Tập đoàn gồm:

- Biện pháp quản lý dự án, quy định quy trình quản lý dự án.
- Biện pháp giám sát, quy định quy trình giám sát.
- Biện pháp thi công, quy định quy trình thi công.
- Phòng vật liệu mẫu

#### **Ứng dụng tiên bộ khoa học công nghệ:**

*Năng lực thi công móng hầm:* Công ty có đầy đủ thiết bị và công nghệ thi công từ 1-5 hầm, có khả năng xây dựng cọc nhồi với đường kính lớn và cọc bê tông ly tâm DUL với đường kính lớn.

Công nghệ xây nhà cao tầng: Ứng dụng công nghệ Horry beam của Hàn quốc để thi công sàn, công nghệ lõi trượt, sử dụng gạch nhẹ ACC, trát vữa bởi công nghệ phun vữa chuyên nghiệp.

*Thi công hệ thống M&E:* triển khai với Revit để ứng dụng nhằm tối ưu hoá hệ thống; xây dựng hệ thống điều hoà không khí, thông gió, phòng cháy chữa cháy,.. và lắp đặt hệ thống thủy điện.

#### **6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

Đối với lĩnh vực bất động sản, trên cơ sở nghiên cứu, khảo sát thị trường và tìm kiếm cơ hội đầu tư, Tập đoàn không ngừng tìm kiếm những cơ hội để gia tăng quỹ đất và đa dạng hoá sản phẩm phù hợp với nhu cầu của từng phân khúc khách hàng. Đồng thời, thiết kế của các dự án được phối hợp với các đơn vị tư vấn thiết kế uy tín từ nhiều quốc gia trên thế giới để có được những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng địa điểm, khu vực, tạo nên sức hút ấn tượng của mỗi dự án và nâng cao năng lực cạnh tranh của dự án cũng như của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, bên cạnh khách sạn IBIS Airport Hotel, Hà Đô đã mạnh dạn nghiên cứu thiết kế và thi công dự án Alila Bào Đại – The Imperial House tại Nha Trang, Khánh Hoà, hướng tới mục tiêu xây dựng khu nghỉ dưỡng và khách sạn đẳng cấp 5 sao quốc tế.





Đối với lĩnh vực năng lượng tái tạo, Tập đoàn đã nghiên cứu và chủ động nắm bắt cơ hội đầu tư và phát triển sản phẩm điện mặt trời, điện gió khi triển khai các dự án điện mặt trời như Hồng Phong 4, Ninh Sim, Bắc Ái 3,... đồng thời nghiên cứu các dự án điện gió nhằm đa dạng hoá các sản phẩm điện năng của Tập đoàn.

### **6.7 Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2016, 2017 là thời gian có những bước phát triển đột phá của Tập đoàn khi các chỉ số tài chính đều rất tốt, chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận đều đạt mức tăng trưởng bình quân 40%/năm.

Hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án Bất động sản đạt hiệu quả cao, có thể kể đến dự án Hado Centrosa Garden – Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh đã tạo nên tiếng vang lớn cho Hà Đô trong thị trường bất động sản phía nam khi chỉ trong vòng chưa đầy 1 năm công bố, dự án đã bán thành công 115 căn nhà phố liền kề và hơn 2000 căn hộ. Bên cạnh đó, các dự án khác của tập đoàn cũng nhận được sự tin tưởng và đồng hành cao của khách hàng như dự án Hado Garden Villas – Quận 10 – TP. HCM; Hado Riverside – Quận 12 – TP. Hồ Chí Minh; Khách sạn Ibis Saigon Airport và Văn phòng Hado Airport Building – Quận Tân Bình – TP. HCM, ... Năm 2017, Hà Đô đã vận hành tổ hợp khách sạn – văn phòng IBIS Sai Gon Airport mang lại nguồn thu ổn định cho Tập đoàn, và tiếp tục mở rộng lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng với dự án Alila Bào Đại – The Imperial House.

Bên cạnh Bất động sản, Ban lãnh đạo của Tập đoàn Hà Đô đã cho thấy những quyết định đầu tư đúng đắn và mang tính chiến lược khi các dự án thủy điện Za Hưng và Nậm Pông đã mang về doanh thu 323,7 tỷ đồng trong năm 2017 đóng góp con số không nhỏ trên tổng doanh thu của toàn Tập đoàn. Dự kiến, các dự án Nhạn Hạc, Sông Tranh 4, Đắkmi 2 khi đi vào vận hành sẽ nâng tổng công suất của Tập đoàn lên 270 MW, cung cấp sản lượng 1.080 triệu KWh điện mỗi năm.

Tập đoàn cũng nắm bắt cơ hội khi nghiên cứu phát triển các dự án năng lượng tái tạo, lĩnh vực đang được ưu tiên và khuyến khích phát triển tại Việt Nam. Trong năm 2018 dự kiến triển khai 2 dự án: Nhà máy điện mặt trời Hồng Phong 4 tại Bình Thuận, dự án Nhà máy điện Ninh Sim tại Khánh Hòa, nhà máy điện gió Tiến Thành và Hàm Kiệm tại Bình Thuận và dự án gió Hàm Kiệm. Khi các dự án năng lượng hoàn tất và đi vào hoạt động chắc chắn sẽ mang lại một nguồn thu ổn định và chiếm tỷ trọng cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Hà Đô.

### **6.8 Hoạt động marketing**

Là một doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Hà Đô luôn chú trọng đến hoạt động Marketing, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Hiện tại, hoạt động marketing của Công ty chú trọng đến việc nghiên cứu thị trường, quảng bá thương hiệu và chăm sóc khách hàng.

**Hoạt động nghiên cứu thị trường:** Hiện nay, hoạt động nghiên cứu thị trường do Phòng Kinh doanh phụ trách. Bên cạnh đó, Phòng Kinh doanh cũng thực hiện việc theo dõi, thống kê, phân tích và nghiên cứu những biến động có thể ảnh hưởng đến giá bán sản phẩm nhằm hỗ trợ Ban điều hành Công ty đưa ra những quyết định phù hợp với từng thời điểm sản xuất kinh doanh, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty.

**Hoạt động quảng bá thương hiệu.** Bên cạnh việc niêm yết cổ phiếu HDG trên Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh và được giới đầu tư chú ý quan tâm & định hướng đầu tư cơ bản, Hà Đô cũng tự tạo dựng được một vị thế vững vàng trong ngành bất động sản từ chính chất lượng sản phẩm dịch vụ của mình: top 10 chủ đầu tư uy tín, top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.

**Hoạt động chăm sóc khách hàng.** Bộ phận chăm sóc khách hàng, thuộc phòng Kinh doanh có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà; tiếp nhận các thông tin từ phía khách hàng về thiết kế, sửa chữa, ...; liên hệ với các phòng ban, đơn vị để giải quyết các ý kiến của khách hàng; bảo vệ quyền lợi của khách hàng sau khi thanh lý hợp đồng và tiếp tục các chương trình chăm sóc, tri ân khách hàng.

## 6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Tên giao dịch quốc tế và logo của HDG đã được đăng ký độc quyền tại Cục Sở hữu Công Nghiệp Việt Nam – Bộ Khoa học và Công Nghệ.

Thương hiệu hình ảnh của HDG bao gồm:

- Chữ viết tắt : HADO GROUP
- Logo: "Toà sáng muôn nơi – Vườn tâm cao mới"



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

**Bảng 14: Các hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

*Đvt: đồng*

STT	Tên hợp đồng	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
<b>Hợp đồng đầu vào</b>					
1.	Thi công cấp nguồn điện cho dự án CC1	Công ty CP xây lắp điện & viễn thông	2.000.000.000	2017	2018 - 2019
2.	Thi công xây dựng móng, tầng hầm, khối đế, bể nước sinh hoạt, bể xử lý nước thải, kết cấu thân phần khối tháp, xây thô mặt ngoài và hoàn thiện	Công ty TNHH đầu tư xây dựng Unicons	936.035.609.000	2017	2017-2018





STT	Tên hợp đồng	Tên đối tác	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
3.	Thi công khu tiện ích dịch vụ, bể bơi, khu bán hàng	Công ty CP Đầu tư thương mại và XD Long Việt	19.594.473.000	2017	2017-2018
4.	Cung cấp và lắp đặt thang máy	Công ty TNHH kỹ nghệ Toàn Tâm	7.350.000.000	2017	2017 - 2018
5.	Cung cấp và lắp đặt sàn gỗ công nghiệp	Công ty CP XNK tháng Giêng	2.298.803.000	2017	2017-2018
6.	Cung cấp và lắp đặt cửa nhôm kính	Công ty cổ phần Austdoor Miền Bắc	4.603.101.000	2017	2017-2018
7.	Hợp đồng thi công cung cấp, lắp đặt cửa kỹ thuật và cửa chống cháy	Công ty CP thương mại Hùng Minh	2.631.983.000	2016	2016
8.	Hợp đồng thi công trần thạch cao, vách thạch cao	Công ty TNHH thương mại & dịch vụ Gia An Phúc	12.606.487.000	2016	2016
9.	Hợp đồng thi công hạ tầng tách điện cải tạo hệ thống chiếu sáng và thông tin	Công ty cổ phần TMDV Kỹ thuật TBD	2.694.977.000	2016	2016
<b>Hợp đồng đầu ra</b>					
10.	Thi công Nhà thi đấu Bắc Giang	Ủy ban nhân dân Tỉnh Bắc Giang	444.411.000.000	2017	2017-2019
11.	Thi công Kho 186/TCHC	Tổng cục hậu cần	66.410.000.000	2016	2016 - 2017
12.	Phòng giao dịch BIDV Tuyên Quang	BIDV	59.126.000.000	2016	2016-2018
13.	Thi công Bệnh viện nội tiết Tỉnh Bắc Giang	Ủy ban nhân dân Tỉnh Bắc Giang	47.844.000.000	2015	2015-2017
14.	Nhà ga sân bay Vân Đồn	Cảng hàng không Quảng Ninh	60.295.000.000	2016	2016 - 2017
15.	Trung tâm huấn luyện BTM	Tổng cục hậu cần	10.189.000.000	2017	2017-2018
16.	Trường TC kỹ thuật Miền Trung	Tổng cục kỹ thuật	14.845.000.000	2017	2017 -2018
17.	Văn phòng BIDV Nam Định	BIDV	51.185.000.000	2016	2017-2018

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

## 7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 02 NĂM GẦN NHẤT VÀ ĐẾN QUÝ GẦN NHẤT



## 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về HĐSXKD trong 2 năm gần nhất và quý gần nhất

**Bảng 15: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và Quý I/2018**

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ				Hợp nhất			
		Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	Quý I/2018	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	Quý I/2018
1	Tổng giá trị tài sản	2.758.673	3.133.115	13,57%	3.333.640	6.700.316	8.415.503	25,60%	8.893.807
2	Doanh thu thuần	345.262	720.027	108,55%	62.483	1.988.494	2.296.976	15,51%	225.223
3	Lợi nhuận từ HĐKD	31.959	206.327	545,60%	42.893	241.323	328.552	36,15%	35.821
4	Lợi nhuận khác	-2.723	-1.613	-40,77%	281	51.851	-5.252	-110,13%	871
5	Lợi nhuận trước thuế	29.236	204.714	600,21%	43.174	293.175	323.300	10,28%	36.692
6	Lợi nhuận sau thuế	27.209	179.181	558,53%	41.768	252.155	273.104	8,31%	34.544
7	Tỷ lệ cổ tức (*)	15%	5%	-66,67%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ & hợp nhất năm 2016, 2017 và BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

(\*) Hình thức chi trả cổ tức được thể hiện chi tiết ở mục "Chính sách cổ tức".

Năm 2017, Hà Đô tăng trưởng mạnh về lợi nhuận gộp tại các ngành xây lắp - tăng trưởng 208%, dịch vụ kinh doanh, cho thuê bất động sản tăng 86,82%, thủy điện tăng 89,84%, riêng khách sạn IBIS dù mới đi vào hoạt động cuối năm 2016 nhưng đã đạt 33,6 tỷ lợi nhuận gộp cho Công ty. Theo đó, lợi nhuận gộp tăng 36,34%, doanh thu thuần tăng trưởng 15,5%, lợi nhuận sau thuế tăng 8,3% so với năm 2016.

Công tác bán hàng, thu hồi vốn đã đạt được mục tiêu đề ra, chủ yếu tại các dự án Hado Centrosa Garden, Văn phòng Hồng Hà, Dự án Nguyễn Văn Công. Hai nhà máy thủy điện Za Hưng và Nhạn Hạc tiếp tục vận hành phát điện vượt kế hoạch đề ra do điều kiện thời tiết 2017 thuận lợi và khả năng vận hành, quản lý tốt.

Trong năm, Hà Đô đã mua và nâng sở hữu lên 51% tại Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục, 49% dự án Thủy điện Đắk Mi 2, mua dự án Phạm Thế Hiển tại Quận 8 – hồ chí minh, phát triển dự án điện mặt trời Hồng Phong 4, Ninh Sim, Đắk Lắk, điện gió Tiến Thành, Hàm Kiệm tạo nguồn việc cho các năm tiếp theo. Tổ hợp khách sạn và văn phòng IBIS số 2 Hồng Hà mới đưa vào hoạt động từ cuối năm 2016 nhưng đã mang lại doanh thu lớn cho Tập đoàn với biên lợi nhuận gộp đạt 41,8%.

## 7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

### ❖ Thuận lợi



- **Quỹ đất rộng với vị trí đặc địa:** Tiền thân là Doanh nghiệp thuộc Bộ Quốc phòng, Hà Đô có nhiều thuận lợi trong việc khai thác các quỹ đất thuộc Bộ, nằm rải rác tại nhiều tỉnh thành trong cả nước, đặc biệt là Nội, TP Hồ Chí Minh và các thành phố trực thuộc trung ương. Hiện tại Hà Đô là chủ đầu tư một số dự án vị trí thuận lợi tại 02 trung tâm kinh tế lớn này. Tính về tổng quỹ đất, HDG đã được giao khoảng 2 triệu m<sup>2</sup> để phát triển các dự án, các khu đô thị mới trong cả nước, đây chính là điểm mạnh vượt trội của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành. Bên cạnh đó, quỹ đất của Hà Đô được mở rộng sang thủ đô Viên Chăn – Lào với 74,5 ha đã tạo thêm dư địa phát triển cho lĩnh vực Bất động sản của Hà Đô.
  - **Các dự án bất động sản đều được triển khai đúng tiến độ đề ra:** Trong bối cảnh chung của thị trường bất động sản cùng đến giai đoạn ghi nhận doanh thu sau một thời gian khá dài đầu tư xây dựng, năm 2017, một số dự án bất động sản của Hà Đô đã được ghi nhận doanh thu như dự án Quận 12 (hoàn tất bàn giao khu thấp tầng), mở bán thành công toàn bộ sản phẩm khu cao tầng của dự án Hado Centrosa Garden, hoàn thành các thủ tục cấp sổ đất vĩnh viễn cho dự án Noongtha, tạo triển vọng bán hàng tại dự án và triển khai mở bán thành công, v.v..
  - **Năng lực tài chính mạnh mẽ, khả năng huy động vốn cao:** Hà Đô có dòng tiền ổn định từ cổ tức của các công ty con, từ các hoạt động kinh doanh truyền thống và ngành nghề bổ sung, tạo nguồn vốn kinh doanh ổn định, khả năng thanh toán tốt. Với năng lực tài chính lành mạnh, Hà Đô là khách hàng tổ chức có hệ số tín nhiệm cao tại các ngân hàng hàng đầu của Việt nam như Vietinbank, BIDV, Vietcombank, MB, ..., đồng thời cổ phiếu HDG của Hà Đô cũng được niêm yết trên sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh từ năm 2010, và là cổ phiếu được sự quan tâm của các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư, các cá nhân trong và ngoài nước. Vì thế, việc huy động vốn từ thị trường chứng khoán hay từ các tổ chức trong và ngoài nước trở thành thế mạnh của Hà Đô.
  - **Ban lãnh đạo tâm huyết, dày dặn kinh nghiệm:** Hội đồng quản trị, Ban TGD đều là những cá nhân đã gắn bó tâm huyết với sự ra đời và phát triển của Hà Đô và là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây lắp, phát triển và kinh doanh Bất động sản, luôn chủ động tìm kiếm cơ hội đầu tư và ngành nghề kinh doanh mang lại lợi thế cạnh tranh cho Hà Đô trong từng giai đoạn phát triển của tập đoàn.
- ❖ **Khó khăn**
- Sự thay đổi chính sách ảnh hưởng tới tiến độ và hiệu quả đầu tư: Dự án Alila Bảo Đại vương thủ tục quy hoạch, dự án Thân Nhân trung, Trương Quốc Dung chưa thực hiện được cho gặp vướng mắc quy định chính sách của Nhà nước, dẫn tới chưa đạt được sản lượng đầu tư năm 2017 (chỉ đạt 57%);
  - Những yếu tố rủi ro từ lạm phát, biến động giá nguyên vật liệu xây dựng như sắt thép, xăng dầu sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu tư của Tập đoàn.

## 8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG NGÀNH

### 8.1 Vị thế của Công ty trong ngành



Trong 28 năm xây dựng và phát triển, Tập đoàn Hà Đô luôn tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là xây dựng dân dụng và kinh doanh bất động sản, hướng tới trở thành Tập đoàn đầu tư, kinh doanh quản lý bất động sản có thương hiệu uy tín và bền vững tại thị trường trong nước cũng như thị trường quốc tế. So sánh Hà Đô với một số doanh nghiệp cùng ngành Bất động sản:

**Bảng 16: Kết quả hoạt động năm 2016, 2017 và Quý I/2018**

Đơn vị: tỷ đồng

	<i>Chỉ tiêu (2017)</i>	<i>HDG</i>	<i>NBB (Năm Bày bày)</i>	<i>LCG (Licogi)</i>	<i>DIG</i>	<i>CEO</i>	<i>NVL (Nova land)</i>
1	Vốn điều lệ	759	975	780	2.382	1.544	6.496
2	Vốn chủ sở hữu	2.084	1,924	1.129	2.890	2.238	13.256
3	Tổng giá trị tài sản	6.700	4.981	3.564	6.083	5.652	49.224
4	Doanh thu thuần	1.988	1.059	1.514	1.593	1.833	11.759
5	Lợi nhuận sau thuế	273	73	85	202	321	2.062
6	LNST/Doanh thu thuần (%)	<b>13,73</b>	<b>6,88</b>	<b>5,61</b>	<b>12,31</b>	<b>9,69</b>	<b>17,54</b>
7	LNST/Tổng tài sản (ROA) (%)	<b>4,07</b>	<b>1,46</b>	<b>2,38</b>	<b>3,23</b>	<b>3,14</b>	<b>4,19</b>
8	LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	<b>13,10</b>	<b>3,79</b>	<b>7,53</b>	<b>6,79</b>	<b>7,94</b>	<b>15,56</b>

*Nguồn: Tổng hợp số liệu tài chính của các doanh nghiệp niêm yết*

Nếu so sánh tương quan với một số doanh nghiệp cùng ngành có thể thấy, với các công ty bất động sản có cùng quy mô vốn điều lệ và tổng tài sản, Hà Đô đạt được tỷ suất lợi nhuận rất cao, thậm chí xấp xỉ với Novaland trong khi quy mô vốn và tài sản của Novaland cao hơn gấp 6-7 lần so với Hà Đô. Chính vì thế, dù chưa chú trọng việc quảng bá hình ảnh qua các phương tiện thông tin đại chúng, chỉ vươn lên từ chính chất lượng sản phẩm dịch vụ, năng lực hoạt động của mình, Hà Đô đã có được vị trí trong Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín nhất Việt Nam (Vietnam Report và báo Vietnamnet bình chọn năm 2017); Top 20 không gian sống chuẩn mực nhất Việt Nam, Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500) do báo Vietnamnet bình chọn năm 2017; Top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam (báo Nhịp cầu đầu tư bình chọn năm 2017) Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam năm 2015 do Forbes bình chọn, Giải thưởng "Trusted brand - thương hiệu uy tín năm 2013" do Viện Doanh Nghiệp Việt Nam phối hợp với Tổ chức Chứng nhận Quản Lý Chất Lượng Vương Quốc Anh bình chọn, Giải thưởng "Thương hiệu mạnh Việt Nam" năm 2008, 2009, v.v....



## 8.2 Triển vọng phát triển ngành

### Triển vọng ngành bất động sản

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trung bình hàng năm ở mức 1,08% trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số của Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng hầu hết nhu cầu trong xã hội, trong đó có nhu cầu nhà ở. Dưới tác động của đô thị hóa, sự dịch chuyển của người lao động từ nông thôn ra thành thị để kiếm việc làm là điều tất yếu, kéo theo đó là nhu cầu bức thiết về nhà ở.

Trong những năm qua, xây dựng và bất động sản là một trong những lĩnh vực phát triển sôi động nhất của nền kinh tế. Hà Nội cùng với là những khu vực có mật độ dân số cao, dân số đô thị đông và đa số có mức thu nhập trên trung bình. Do đó, 2 khu vực này có thị trường bất động sản phát triển và sôi động nhất cả nước, kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng tăng cao. Vì thế, các công ty xây dựng bất động sản có tiềm năng mở rộng và phát triển sản phẩm đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở, văn phòng.

Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, những năm gần đây thường ở mức 5 – 7% và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong những năm tới.

### Triển vọng ngành năng lượng tái tạo

Chính phủ đã phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011 – 2020 có xét đến năm 2030 với mục tiêu cung cấp đủ nhu cầu điện trong nước, đáp ứng cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của cả nước với mức tăng trưởng bình quân GDP bình quân 6,86% trong giai đoạn 2016 – 2030. Theo đó, đẩy nhanh phát triển nguồn điện từ năng lượng tái tạo (thủy điện, điện gió, điện mặt trời, điện sinh khối ...), từng bước tăng tỷ trọng của điện năng sản xuất từ nguồn năng lượng tái tạo trong cơ cấu nguồn điện. Theo đó, ưu tiên phát triển các nguồn thủy điện, nhất là các dự án tổng hợp (chống lũ, cấp nước, sản xuất điện); nghiên cứu đưa nhà máy thủy điện tích năng vào vận hành phù hợp với phát triển của hệ thống điện quốc gia nhằm gia tăng hiệu quả vận hành của hệ thống điện. Tổng công suất các nguồn thủy điện (bao gồm cả thủy điện vừa và nhỏ, thủy điện tích năng) từ gần 17.000 MW lên khoảng 21.600 MW vào năm 2020, khoảng 24.600 MW vào năm 2025 (thủy điện tích năng 1.200 MW) và khoảng 27.800 MW vào năm 2030 (thủy điện tích năng 2.400 MW). Điện năng sản xuất từ nguồn thủy điện chiếm tỷ trọng khoảng 29,5% vào năm 2020, khoảng 20,5% vào năm 2025 và khoảng 15,5% vào năm 2030.

Đẩy nhanh phát triển nguồn điện sử dụng năng lượng mặt trời, bao gồm cả tập trung lắp đặt trên mặt đất và nguồn phân tán lắp đặt trên mái nhà. Đưa tổng công suất nguồn điện mặt trời từ mức không đáng kể hiện nay lên khoảng 850 MW vào năm 2020, khoảng 4.000 MW vào năm 2025 và khoảng 12.000 MW vào năm 2030. Điện năng sản xuất từ nguồn điện mặt trời chiếm tỷ trọng khoảng 0,5%

vào năm 2020, khoảng 1,6% vào năm 2025 và khoảng 3,3% vào năm 2030.

Như vậy, nhu cầu về phát triển nguồn điện từ các nhà máy thủy điện vừa và nhỏ vẫn còn tiếp tục duy trì đến năm 2030 và trên thực tế hiện nay vẫn đang được tiếp tục quy hoạch, xây dựng các dự án thủy điện vừa và nhỏ tại khu vực Miền Trung Tây nguyên và các tỉnh Tây Bắc, mở ra cơ hội trong việc tiếp cận và duy trì ngành nghề xây dựng thủy điện trong những năm tiếp theo. Do vậy, đây là điều kiện thuận lợi cho những doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng các công trình thủy điện.

### **8.3 Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Đối với quốc gia đang phát triển như Việt Nam, nhu cầu về năng lượng nói chung, điện nói riêng sẽ không ngừng gia tăng. Xét thấy tầm quan trọng của ngành điện nói chung và điện tái tạo như thủy điện nói riêng, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia cho cả giai đoạn 2011 – 2020 có xét đến năm 2030. Năm 2016, Quy hoạch này đã được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển của đất nước. Điều này cho thấy việc phát triển ngành điện nói chung và thủy điện nói riêng đang được coi trọng. Trên thế giới, việc phát triển năng lượng tái tạo, trong đó có thủy điện cũng là xu hướng chung được ưu tiên. Do vậy, trong tương lai, định hướng tiếp tục phát triển lĩnh vực đầu tư, thi công xây lắp các công trình thủy điện của Tập đoàn Hà Đô là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành điện và xu hướng phát triển của đất nước, của thế giới.

Trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với nhà đầu tư như xu hướng đô thị hóa tăng nhanh và thu nhập của người dân gia tăng, do vậy kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản ở Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội có sức hấp dẫn lớn do tốc độ đô thị hóa và thu nhập bình quân đầu người tăng. Chiến lược đầu tư của Tập đoàn Hà Đô trong thời gian tới là tiếp tục đầu tư vào các dự án nhà ở, khách sạn .... tại các thành phố lớn. Như vậy chính sách đầu tư của Tập đoàn Hà Đô được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành.

## **9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG**

### **9.1 Số lượng và cơ cấu lao động**

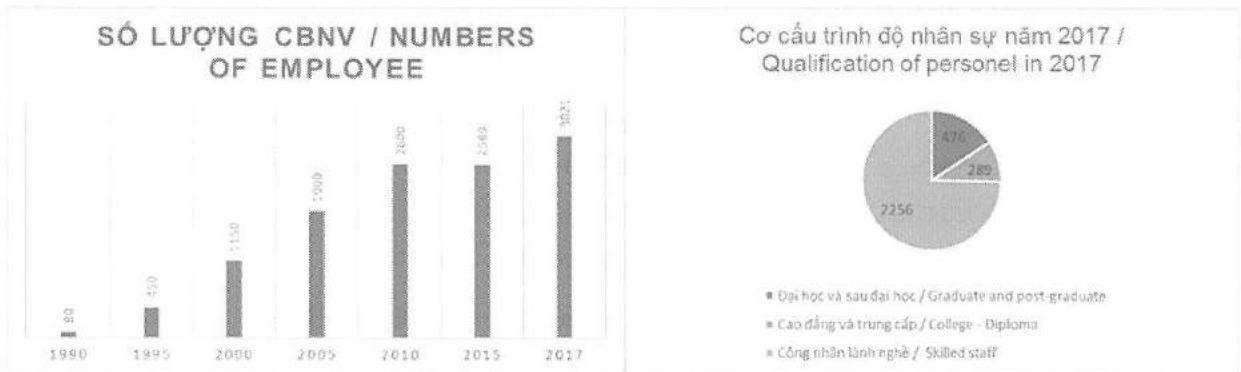
Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 là 3.021 người. Cơ cấu lao động chi tiết như sau:

**Bảng 17: Tình hình lao động của Công ty**

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Đại học và trên Đại học	476	15,8%
Cao đẳng, trung cấp	289	9,6%
Công nhân lành nghề	2256	74,7%
<b>TỔNG</b>	<b>3.021</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*



**Hình 14: Tình hình nhân sự của Hà Đô qua các năm**

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

## 9.2 Các chính sách đối với người lao động

Nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định thành công của mọi doanh nghiệp. Do vậy, Hà Đô luôn đặt vấn đề đào tạo nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược của Tập đoàn Hà Đô.

### ❖ Chính sách làm việc

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày; 40 giờ/tuần

Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, Hà Đô đảm bảo điều kiện về môi trường làm việc cho người lao động: khang trang, sạch sẽ. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, HDG trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Ngoài ra, Hà Đô cũng luôn thực hiện đầy đủ, đúng luật các quy định đối với người lao động như chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, v.v..

### ❖ Chính sách tiền lương, thưởng

Áp dụng theo chức danh và tính chất từng công việc, Công ty thực hiện chi trả lương cho CBCNV trong Công ty đúng và đầy đủ theo Quy chế lương, trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành. Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô thực hiện thưởng cho các CBCNV trên cơ sở mức độ đóng góp, hiệu suất công tác của từng người, từng tập thể cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

### ❖ Các chế độ chính sách khác đối với người lao động

Công ty thực hiện chế độ phúc lợi cho người lao động như: chế độ trợ cấp đặc biệt cho cán bộ là thương binh, trợ cấp CBCNV có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tổ chức thăm hỏi động viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất...

### ❖ Công tác an toàn và môi trường

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ trong Công ty.

### ❖ Chính sách đào tạo

Với mục tiêu đào tạo đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề, giỏi quản lý, hàng năm Công ty thường xuyên cử cán bộ đi học để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ như lớp: Đào tạo kỹ năng quản lý



điều hành Doanh nghiệp: CEO, CFO, CPO, CRHo, ... cho cán bộ quản lý cấp cao và các lớp đào tạo nghiệp vụ ngắn hạn đối với cán bộ chuyên môn nghiệp vụ. Kinh phí cho việc đào tạo không cố định ở một mức cụ thể mà thay đổi theo tình hình và yêu cầu nhiệm vụ.

## 10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHCĐ quyết định. Cụ thể, Tập đoàn Hà Đô chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cũng như các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo Quý, 6 tháng, 9 tháng, nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến đã được ĐHCĐ thông qua.

**Bảng 18: Tỷ lệ trả cổ tức, CP thưởng của Công ty**

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Cổ tức, CP thưởng/mệnh giá	10%	15%	15%
Hình thức chi trả	Cổ phiếu	10% tiền mặt 5% cổ phiếu	5% tiền mặt 10% cổ phiếu

*Nguồn: CTCP Tập đoàn Hà Đô*

## 11. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 11.1 Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

**Bảng 19: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty**

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Hạng mục	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
<b>I</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.891.837</b>	<b>2.163.864</b>	<b>2.360.515</b>	<b>4.866.298</b>	<b>6.331.357</b>	<b>6.841.306</b>
1	Nợ ngắn hạn	891.025	865.277	847.716	2.036.316	1.453.212	1.257.310
2	Nợ dài hạn	1.000.812	1.298.587	1.512.799	2.829.982	4.878.145	5.583.996
<b>II</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>866.836</b>	<b>969.252</b>	<b>973.126</b>	<b>1.834.018</b>	<b>2.084.146</b>	<b>2.052.501</b>
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>2.758.673</b>	<b>3.133.115</b>	<b>3.333.640</b>	<b>6.700.316</b>	<b>8.415.503</b>	<b>8.893.807</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô*



**Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
<b>Tài sản Ngắn hạn</b>	<b>873.897</b>	<b>881.309</b>	<b>914.885</b>	<b>4.146.750</b>	<b>4.910.932</b>	<b>4.909.285</b>
Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	117.920	28.169	32.592	627.094	707.324	364.381
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	19.703	18.122	43.336	55.183	28.521	55.011
Các khoản phải thu ngắn hạn	299.550	449.571	410.634	1.009.261	1.087.471	1.151.238
Hàng tồn kho	389.480	370.616	410.833	2.391.265	3.017.605	3.205.697
Tài sản ngắn hạn khác	47.245	14.832	17.488	63.947	70.010	132.958
<b>Tài sản Dài hạn</b>	<b>1.884.775</b>	<b>2.251.806</b>	<b>2.418.756</b>	<b>2.553.566</b>	<b>3.504.571</b>	<b>3.984.522</b>
Các khoản phải thu dài hạn	117.000	143.954	143.954	121.813	221.867	248.768
Tài sản cố định	1.981	1.381	1.213	1.168.916	1.154.464	1.137.806
Bất động sản đầu tư	158.999	608.526	600.451	158.707	590.840	582.988
Tài sản dở dang dài hạn	444.886	44.851	46.587	1.025.342	1.055.481	1.315.483
Đầu tư tài chính dài hạn	1.153.466	1.446.377	1.620.448	12.525	376.913	552.978
Tài sản dài hạn khác	8.444	6.716	6.101	66.262	105.006	146.499
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.758.673</b>	<b>3.133.115</b>	<b>3.333.640</b>	<b>6.700.316</b>	<b>8.415.503</b>	<b>8.893.807</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

**11.2 Trích khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá TSCĐ hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, được áp dụng theo thông tư 43/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 11.3 Thu nhập bình quân

**Bảng 21: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	2016	2017	Dự kiến 2018
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	15,5	18,3	22,6

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

### 11.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc kế ước tiền vay. Công ty hiện không có khoản nợ quá hạn chưa được dự phòng.

Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty không có khoản nợ nào với các Thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng, cổ đông lớn và những người có liên quan và ngược lại.

### 11.5 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng VAT, thuế xuất nhập khẩu và các khoản phí khác theo các quy định của Nhà nước.

### 11.6 Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ của Công ty được thực hiện căn cứ theo:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ;
- Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới;
- Quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Đề xuất của HĐQT và sự phê duyệt của ĐHĐCĐ.

**Bảng 22: Tình hình trích lập các quỹ của Công ty qua các năm**

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
1	Quỹ đầu tư phát triển	23.517	23.517	23.517	30.511	30.407	30.407
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	738	100	-	2.777	5.039	4.728

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

### 11.7 Tổng dư nợ vay

**Bảng 23: Số dư các khoản vay của Công ty qua các năm**

Đvt: triệu đồng





TT	Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
<b>1</b>	<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>289.473</b>	<b>435.021</b>	<b>405.427</b>	<b>349.348</b>	<b>277.580</b>	<b>267.542</b>
	Vay cá nhân	79.584	50.881	49.561	79.792	50.912	49.671
	Vay ngân hàng & bên liên quan	203.889	380.324	355.865	56.359	78.795	87.475
	Vay dài hạn đến hạn trả	-	3.816	0	213.197	147.793	130.396
<b>2</b>	<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>996.889</b>	<b>286.055</b>	<b>286.055</b>	<b>2.249.971</b>	<b>1.592.430</b>	<b>1.709.852</b>
	Vay cá nhân	122.092	3.816	0	122.092	3.816	0
	Vay ngân hàng	286.055	286.055	286.055	1.746.144	1.736.406	1.840.248
	Trái phiếu thường	594.933	0	0	594.932	0	0
	Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-6.190	-3.816	0	-213.197	-147.793	-130.396

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

### 11.8 Tình hình công nợ hiện nay

#### ❖ Các khoản phải thu

**Bảng 24: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty**

*Đvt: triệu đồng*

Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>299.551</b>	<b>449.570</b>	<b>410.633</b>	<b>1.009.261</b>	<b>1.087.471</b>	<b>1.151.238</b>
Phải thu từ khách hàng	113.468	128.705	123.090	436.472	390.607	343.160
Trả trước cho người bán	166.406	210.111	159.668	296.751	328.012	448.343
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.000	79.000	87.000	162.370	203.040	182.313
Phải thu ngắn hạn khác	14.283	35.910	45.031	122.259	173.595	185.206



Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.606)	(4.156)	(4.156)	(8.619)	(7.783)	(7.783)
Tài sản thiếu chờ xử lý				26		
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>117.000</b>	<b>143.954</b>	<b>143.954</b>	<b>121.813</b>	<b>221.867</b>	<b>248.768</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	117.000	143.954	143.954	117.000	217.000	243.954
Phải thu dài hạn khác				4.813	4.867	4.813
<b>Tổng cộng</b>	<b>416.551</b>	<b>593.524</b>	<b>554.587</b>	<b>1.131.074</b>	<b>1.309.338</b>	<b>1.400.006</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

❖ Các khoản nợ phải trả

**Bảng 25: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>891.025</b>	<b>865.277</b>	<b>847.716</b>	<b>2.036.316</b>	<b>1.453.212</b>	<b>1.257.310</b>
-	Phải trả người bán	56.710	44.833	38.142	335.589	404.569	307.775
-	Người mua trả tiền trước	217.602	68.740	79.550	875.643	284.004	317.340
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	180	20.324	4.905	100.064	94.413	12.757
-	Phải trả người lao động	6.841	5.356	3.289	31.342	53.722	20.919
-	Chi phí phải trả	258.155	249.300	252.644	258.644	255.050	241.007
	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.347	3.955	4.447	1.347	3.955	4.447
-	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	59.980	37.648	59.311	81.149	74.880	81.700
-	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	289.473	435.021	405.427	349.348	277.580	267.542
-	Dự phòng phải trả				414		(905)





Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
	ngắn hạn						
-	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	738	100		2.777	5.039	4.728
<b>2</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.000.812</b>	<b>1.298.587</b>	<b>1.512.799</b>	<b>2.829.982</b>	<b>4.878.145</b>	<b>5.583.996</b>
-	Người mua trả tiền trước dài hạn				570.444	3.274.187	3.847.679
-	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		19.845	19.024			18.940
	Phải trả dài hạn khác		992.006	1.207.039	1.016	7.325	2.889
-	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	996.889	286.055	286.055	2.249.971	1.592.430	1.709.852
-	Chi phí phải trả dài hạn				-	-	532
-	Dự phòng phải trả dài hạn	684	681	681	5.312	4.203	4.104
-	Quỹ Phát triển Khoa học và công nghệ	3.238			3.238		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.891.837</b>	<b>2.163.864</b>	<b>2.360.515</b>	<b>4.866.298</b>	<b>6.331.357</b>	<b>6.841.306</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC Quý I/2018 - Tập đoàn Hà Đô

### 11.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

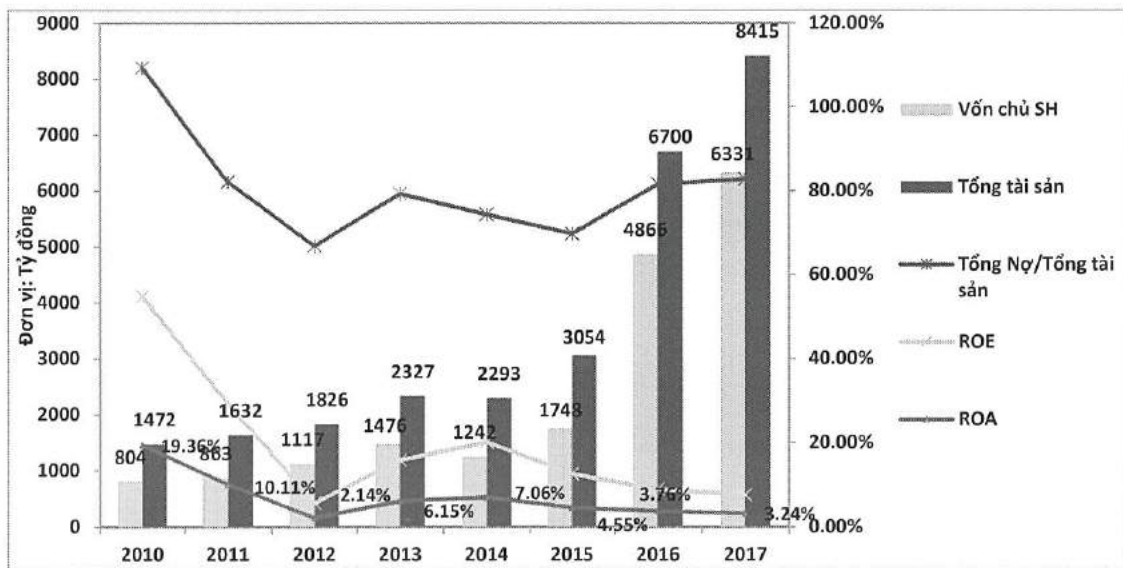
**Bảng 26: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2016 – 2017**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Năm 2016	Năm 2017	Quý 1/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý 1/2018
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>							
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,98	1,02	1,08	2,04	3,38	3,90
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	0,54	0,59	0,59	0,86	1,30	1,35
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>							
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,60	0,69	0,71	2,04	3,38	3,90
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,18	2,23	2,43	0,86	1,30	1,35
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>							

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		Năm 2016	Năm 2017	Quý 1/2018	Năm 2016	Năm 2017	Quý 1/2018
+ Vòng quay Hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	0,60	1,25	0,08	0,59	0,50	0,04
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,13	0,23	0,02	0,30	0,27	0,03
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>							
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,88%	24,89%	66,85%	12,68%	11,89%	15,34%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	3,14%	18,49%	4,29%	13,75%	13,10%	1,68%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	0,99%	5,72%	1,25%	3,76%	0,03	0,39%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	9,26%	28,66%	68,65%	12,14%	14,30%	15,90%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (VNĐ)		358	2.359	550	3.109	2.349	455

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC hợp nhất đã KT năm 2017 & Quý I/2018 của CTCP Tập đoàn Hà Đô

**Hình 15: Biểu đồ thể hiện một số chỉ tiêu hiệu quả hoạt động của Hà Đô**



Nguồn: Tổng hợp từ số liệu tài chính hợp nhất qua các năm của Tập đoàn Hà Đô

## 12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG

### 12.1 Danh sách thành viên Ban lãnh đạo Công ty



**Bảng 27: Danh sách Ban lãnh đạo công ty**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND
<b>I.</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>		
	Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch	042053000066
	Ông Nguyễn Văn Tô	Thành viên	012503215
	Ông Đào Hữu Khanh	Thành viên	012580597
	Ông Lê Thanh Hiền	Thành viên	220040517
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Thành viên	001087002133
	Ông Chế Đình Tương	Thành viên	012622902
	Ông Nguyễn Văn Đông	Thành viên	012853743
	Ông Lê Xuân Long	Thành viên	012779696
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>		
	Ông Chế Đình Tương	Phó Tổng giám đốc	012622902
	Ông Nguyễn Văn Đông	Phó Tổng giám đốc	012853743
	Ông Chu Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc	011874845
	Ông Nguyễn Trọng Minh	Phó Tổng giám đốc	001087002133
	Ông Lâm Khắc Chiến	Phó Tổng giám đốc	011312103
<b>III.</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>		
	Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban	001056008657
	Ông Phạm Trọng Khiêm	Thành viên	013656468
	Bà Chử Thị Lan	Thành viên	012482844
<b>IV.</b>	<b>Kế toán trưởng</b>		
	Phạm Hồng Hiếu	Kế toán trưởng	013327451

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

### 12.2 Sơ yếu lý lịch của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

#### **Ông Nguyễn Trọng Thông : Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên	: Nguyễn Trọng Thông
Giới tính	: Nam
Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 12/12/1953



Địa chỉ : Tổ 10, Khương Thượng, Đống Đa, Hà Nội

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

**Quá trình công tác:**

- Từ 01/2017 – Nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của tất cả các công ty con, thành viên Hội đồng quản trị của các công ty liên danh liên kết,...

- Từ 2013-12/2016: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, thành viên Hội đồng Quản trị các Công ty Cổ phần Hà Đô 1, Công ty Cổ phần Hà Đô 2 và Công ty Cổ phần Hà Đô 4...

- Từ 2007 - 2013 : Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, phó Bí thư Đảng ủy, phó chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Hà Đô kiêm Phó Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng Quản trị các Công ty Cổ phần Hà Đô 1, Công ty Cổ phần Hà Đô 2 và Công ty Cổ phần Hà Đô 4

- Từ 2005 - 2007 :Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, bí thư Đảng ủy, Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Hà Đô 2

- Từ 1990 - 2005 :Sỹ quan Quân đội Nhân dân Việt Nam, phó giám đốc Công ty Hà Đô – Bộ Quốc phòng

- Từ 1978 - 1990 :Sỹ quan Quân đội Nhân dân Việt Nam, trợ lý cán bộ phòng Hậu cần – viện Kỹ Thuật Quân sự - Bộ Quốc Phòng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Chủ tịch HĐQT tại các Công ty con

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 26.618.138 cổ phần, chiếm 35,05% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 687.104 cổ phần, chiếm 0,89% vốn điều lệ Công ty, trong đó:

- Nguyễn Thị Xuân Lan – 568.423 cổ phần

- Nguyễn Trọng Minh - 17.930 cổ phần

- Nguyễn Trọng Thùy Vân – Con gái: 7.678 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Nguyễn Văn Tô : Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Nguyễn Văn Tô

Giới tính : Nam





Quốc tịch : Việt Nam  
 Ngày sinh : 10/06/1955  
 Địa chỉ : Số 32- Hoàng Sâm -Cầu giấy -Hà Nội  
 - Trình độ văn hoá : 12/12  
 - Trình độ chuyên môn :

**Quá trình công tác:**

- Từ năm 2014- nay : Đại tá quân đội nhân dân Việt Nam, Phó bí thư Đảng uỷ, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Hà Đô, Thành viên HĐQT các Công ty Cổ phần Hà Đô 1, Công ty Cổ phần Hà Đô 2, Công ty Cổ phần Hà Đô 4.

- Từ 2012 đến 2014 : Phó Tổng GD Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô

- Từ 2005 - 2007 : Đại tá Quân đội Nhân dân Việt Nam, Bí thư Đảng uỷ. Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Hà Đô. Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hà Đô2

- Từ 1990 đến 2005 : Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Phó Giám đốc công ty Hà Đô- Bộ Quốc phòng

- Từ 1978 đến 1990 : Sĩ quan Quân đội nhân dân Việt Nam, Trợ lý, cán bộ phòng Hậu cần- Viện Kỹ thuật Quân sự- Bộ Quốc phòng.

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không**

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 19/03/2018: **6.791.333** cổ phần, chiếm 8,94% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 19/03/2018: 2.257.598 cổ phần, chiếm 2,97% vốn điều lệ Công ty

Hoàng Thị Phương Điều – Vợ: 2.257.598 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Nguyễn Trọng Minh : Thành viên HĐQT – Phó TGD**

Họ và tên : Nguyễn Trọng Minh  
 Giới tính : Nam  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Ngày sinh : 1987  
 Địa chỉ : Số 19, ngõ 34 Nguyễn Thị Định, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội



- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính - Thạc sỹ quản trị kinh doanh

**Quá trình công tác:**

- 01/2017 đến nay: Phó Tổng giám đốc - Cty CP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 10/2015 – 12/2016: Phó trưởng phòng Tài chính - CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 9/2014 – 9/2015: Phó Trưởng phòng Tài chính Cty CP Tập đoàn Hà Đô

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT Công ty Hà Đô 756 Sài Gòn
- Thành viên HĐQT Công ty CP Za Hưng

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 17.930 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 26.675.816 chiếm 35,04% vốn điều lệ Công ty

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Đào Hữu Khanh: Thành viên HĐQT**

Họ và tên : Đào Hữu Khanh

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 15/05/1957

Địa chỉ : Số 6, Phố Hoàng Sâm, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

**Quá trình công tác:**

- Từ 2014 – nay: Đảng uỷ viên, thượng tá QĐND Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Hà Đô.

- Từ 2007 đến 2014 : Đảng uỷ viên, thượng tá QĐND Việt Nam, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Hà Đô; Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hà Đô 1

- Từ 2005 đến 2006 : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Hà Đô; Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hà Đô 1;

- Từ 2002 đến 2005 : Phó Giám đốc Công ty Hà Đô kiêm Giám đốc Xí nghiệp 1-Công ty Hà Đô- Bộ Quốc phòng;





- Từ 1990 đến 2001 : Chủ nhiệm công trình xây dựng; Giám đốc xí nghiệp 1-Công ty Hà Đô-Bộ Quốc phòng;

- Từ 1976 đến 1990 : Nhập ngũ, trợ lý Ban doanh trại - Phòng Hậu cần- Viện Kỹ thuật - Quân sự- Bộ Quốc phòng;

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT Công ty Khánh Hà, Công ty Hà Đô 1, Công ty Hà Đô Quốc tế

- Thành viên HĐQT Công ty Hà Đô 45

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: **523,898** cổ phần, chiếm 0,69% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: Con gái – Đào Thị Hồng Vân giữ 4,966 cổ phần chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Chế Đình Tương: Thành viên HĐQT- Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên : Chế Đình Tương

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 02/01/1971

Địa chỉ : 170 Số 50M2, khu đô thị mới Yên Hoà, p. Yên Hoà, q. Cầu Giấy, Hà Nội

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

**Quá trình công tác:**

- 2014 - nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Tập đoàn Hà Đô

- Từ 2008 đến 2014 : TGD CTCP Hà Đô 2; TGD CTCP Hà Đô 23 (đổi tên sau khi sát nhập)

- Từ 2005 đến 2008: Trưởng phòng kế hoạch – tổng hợp, Phó Tổng giám đốc CTCP Hà Đô 2

- Từ 1996 đến 2005: Phó Giám Đốc Xí nghiệp 2 - Công ty xây dựng Hà Đô

- Từ 1998 - 2005: Quân nhân của QĐND Việt Nam - Viện Kỹ thuật quân sự Bộ Quốc Phòng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Hà Đô 23

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 115.196 cổ phần, chiếm 0,15% vốn điều lệ



Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

### **Ông Lê Thanh Hiền : Thành viên HĐQT**

Họ và tên : Lê Thanh Hiền

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 03/04/1962

Địa chỉ : 25/6 Tiền Giang, P.2, Tân Bình, TP. HCM

- Trình độ văn hoá : Cử nhân

- Trình độ chuyên môn:

#### **Quá trình công tác:**

- Từ tháng 5/2017 – nay: Thành viên Hội đồng Quản trị phụ trách phía nam.

- Từ 07/2013 – 04/2017: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc chi nhánh Miền Nam Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

- Từ năm 2009 – 06/2013: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Giám đốc chi nhánh Miền Nam Công ty CP Tập đoàn Hà Đô; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hà Đô 4

- Từ năm 2009 - nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Giám đốc chi nhánh Miền Nam Công ty CP Hà Đô; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hà Đô 4

- Từ năm 2007 đến năm 2008 : Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty CP Thương mại Hà Đô; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hà Đô 4

- Từ năm 2002 đến năm 2006 : Giám đốc Xí nghiệp 5-Công ty Hà Đô- Bộ Quốc Phòng

- Từ năm 1996 đến năm 2001 : Phụ trách Chi nhánh Miền Nam- Công ty Hà Đô- Bộ Quốc Phòng

- Từ năm 1986 đến năm 1995 : Cán bộ Công ty vật tư Tổng hợp Khánh Hoà, phụ trách kinh doanh, xuất nhập khẩu

#### **Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Hà Đô 45

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 118.295 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ Công ty.





Số cổ phần đại diện sở hữu :	0 cổ phần.
Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018:	0 cổ phần.
Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác:	N/A
Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có):	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

**Ông Nguyễn Văn Đông: Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên : Nguyễn Văn Đông  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Ngày sinh : 01/06/1972  
Địa chỉ : Số 8 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội  
- Trình độ văn hoá : 12/12  
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế xây dựng, Cử nhân Quản trị kinh doanh

**Quá trình công tác:**

- Từ 5/2018 – nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ ngày 06 tháng 01 năm 2017 đến ngày 08 tháng 05 năm 2018 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Từ ngày 17 tháng 11 năm 2014 đến ngày 06 tháng 01 năm 2017 : Phó TGD Kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Từ 5/2018 – nay: Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2017 – 5/2018: Tổng giám đốc – CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2014 - 2017: Phó tổng giám đốc kiêm trưởng phòng kinh tế - kế hoạch
- Từ 2011 – 2014: Trưởng phòng kinh tế - kế hoạch CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2005 đến 2011: Chuyên viên, phó trưởng phòng, Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 12/2004 đến 06/2005: Giảng viên – Trường đào tạo bồi dưỡng cán bộ ngành xây dựng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Za Hưng, Công ty CP Sông Tranh 4
- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Hà Đô – Bình Thuận

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 32.040 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ Công ty.

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.



Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

### **Ông Lê Xuân Long: Thành viên HĐQT**

Họ và tên : Lê Xuân Long

Giới tính : Nam

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 12/12/1970

Địa chỉ : Số 32, Khu phố An Sinh 016-CT2, Khu đô thị mới Tây Hồ Tây, tổ dân phố Hoàng 3, phường Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây dựng cầu đường

#### **Quá trình công tác:**

- Từ 2005-nay: Thành viên HĐQT, Phó TGD, TGD Công ty CP Za Hưng

- Từ 2001 – 2005: Phó trưởng phòng KTTC – AT Công ty Hà Đô

- Từ 1999 – 2001: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Hà Đô

- Từ 1997 đến 1999: Tư vấn giám sát thuộc Tập đoàn Daewoo Corp

- Từ 1993 đến 1997: Nhân viên kỹ thuật Công ty cầu 13 Thăng Long. Từ tháng 1/1997 giữ chức vụ phó phòng kỹ thuật Công ty.

#### **Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Za Hưng, Công ty CP Sông Tranh 4

- Tổng giám đốc Công ty Za Hưng

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 119.651 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ Công ty.

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không



**Ông Chu Tuấn Anh: Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên : Chu Tuấn Anh  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Ngày sinh : 09/12/1978  
Địa chỉ : Số 22 ngõ 17/14 Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội  
- Trình độ văn hoá : 12/12  
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế

**Quá trình công tác:**

- 6/2016 đến nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 09/2012 đến 6/2016: Trưởng phòng TCKT Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 04/2007 đến 09/2012: Phó trưởng phòng TCKT Công ty CP tập đoàn Hà Đô
- Từ 11/2000 đến 03/2007: Chuyên viên phòng TCKT Công ty CP tập đoàn Hà Đô

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT thường trực Công ty CP Thiết bị giáo dục 1

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 18.902 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,02% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 171 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Lâm Khắc Chiển: Phó Tổng giám đốc**

Họ và tên : Lâm Khắc Chiển  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Ngày sinh : 29/07/1965  
Địa chỉ : Số nhà 34-31/1 Phan Đình Giót- Phương Liệt - Thanh Xuân – Hà Nội  
- Trình độ văn hoá : 12/12  
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp, Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác:**

- Từ 12/1987 – 04/2008: Làm việc tại Công ty Xây dựng số 4 – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – Bộ Xây dựng, các công việc đảm nhận:
- + Từ tháng 12/1987 – 10/1991: Nhân viên Kỹ thuật Cty XD số 4;
- + Từ tháng 11/1991 – 08/1994: Đội trưởng XD Cty XD số 4;
- + Từ tháng 9/1994 – 04/2007: Giám đốc Xí nghiệp XD số 2 – Cty XD số 4;
- + Từ 09/2009 – 04/2008: Chủ tịch HĐQT Cty Đầu tư và XD số 4.2
- Từ 04/2008 – 06/2016: Tập đoàn Viettel, đảm nhận các chức vụ:
- + Từ 05/2008 – 07/2009: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư BĐS Viettel;
- + Từ tháng 08/2009 – 11/2013 : kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Nhà Viettel.
- + Từ tháng 11/2013 – 04/2015: Tổng Giám đốc công ty CP phát triển khu đô thị Vinaconex-Viettel.
- + Từ 05/2015 – 06/2016: Chuyên viên Ban Chính trị Công ty BĐS Viettel.
- Từ tháng 7/2016 – 05/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Hà Đô 756 Sài Gòn.
- Từ tháng 6/2017 – 2/2018: Trưởng phòng Tìm kiếm việc làm Nhận thầu Xây lắp.
- Từ tháng 3/2017 – Nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Hà Đô.

Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018 : 0 cổ phần.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Ông Đỗ Văn Bình – Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên : Đỗ Văn Bình  
 Giới tính : Nam  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Ngày sinh : 05/06/1956  
 Địa chỉ : Số 22 ngõ 17/14 Phùng Chí Kiên, Cầu Giấy, Hà Nội  
 - Trình độ văn hoá : 12/12  
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế

**Quá trình công tác:**





- Từ 2005 đến nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Hà Đô
- Từ 1990 đến 2005: Chủ nhiệm công trình, giám đốc xí nghiệp 2 - Công ty CP Hà Đô
- Từ 1997 đến 1990: Phó trưởng phòng TCKT Công ty CP tập đoàn Hà Đô
- Từ 11/2000 đến 03/2007: Trợ lý xây dựng cơ bản, Ban doanh trại- phòng Hậu cần- Viện Kỹ thuật quân sự - Bộ Quốc Phòng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT Công ty CP Hà Đô 23

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 101.230 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,13% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 83 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ Công ty

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**Bà Chủ Thị Lan – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên : Chủ Thị Lan

Giới tính : Nữ

Quốc tịch : Việt Nam

Ngày sinh : 04/12/1984

Địa chỉ : Thôn Lộc hà, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội

- Trình độ văn hoá : 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân

**Quá trình công tác:**

- Từ 8/2016 - nay: Kiểm soát viên – Ủy ban Kiểm toán Công ty CP Tập đoàn Hà Đô

- Từ 1/2008 – 7/2016: Chuyên viên phòng Kiểm soát nội bộ Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không**

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A



Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có):	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

**Ông Phạm Trọng Khiêm – Thành viên BKS**

Họ và tên : Phạm Trọng Khiêm  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Ngày sinh : 24/10/1981  
Địa chỉ : 403, C3 Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội  
- Trình độ văn hoá : 12/12  
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

**Quá trình công tác:**

- Từ 8/2016 - nay: Kiểm soát viên – Ủy ban Kiểm toán Công ty CP Tập đoàn Hà Đô
- Từ 2006 – 7/2016: Trưởng phòng kiểm toán dự án Công ty TNHH KSI Việt Nam

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không**

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có):	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

**Ông Phạm Hồng Hiếu – Kế toán trưởng**

Họ và tên : Phạm Hồng Hiếu  
Giới tính : Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Ngày sinh : 27/01/1982  
Địa chỉ : Ba Đình, Đống Đa, Hà Nội  
- Trình độ văn hoá : 12/12  
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế

**Quá trình công tác:**

- 2008 – nay: Chuyên viên kế toán – Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô





- 2006-2007: Kế toán tổng hợp Tập đoàn Nam Cường

**Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không**

Số cổ phần nắm giữ của bản thân tại ngày 15/03/2018: 7.678 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,01% vốn điều lệ Công ty

Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần.

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan tại ngày 15/03/2018: 0 cổ phần

Số lượng và tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: N/A

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

**13. TÀI SẢN**

**Bảng 28: Tình hình tài sản cố định tính đến ngày 31/03/2018**

*Đvt: triệu đồng*

Khoản mục	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>1. TSCĐ Hữu hình</b>	<b>21.279</b>	<b>20.453</b>	<b>826</b>	<b>1.839.148</b>	<b>702.467</b>	<b>1.136.681</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	10.547	10.207	340	937.547	272.368	665.178
Máy móc thiết bị	88	88	0	732.718	353.170	379.548
Phương tiện vận tải	8.062	8.062	0	136.967	51.511	85.456
Thiết bị quản lý	2.582	2.096	486	16.848	12.255	4.593
TSCĐ khác	-	-	-	15.069	13.162	1.906
<b>2. TSCĐ Vô hình</b>	<b>775</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>1.524</b>	<b>539</b>	<b>984</b>
Phần mềm máy tính	775	388	387	1.524	539	984
<b>Tài sản cố định</b>	<b>22.054</b>	<b>20.841</b>	<b>1.213</b>	<b>1.840.672</b>	<b>703.006</b>	<b>1.137.666</b>

*Nguồn: BCTC Quý 1/2018 riêng lẻ và hợp nhất Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

**Bảng 29: Tình hình bất động sản đầu tư tính đến ngày 31/03/2018**

*Đvt: triệu đồng*

Khoản mục	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư (*)	<b>682.977</b>	<b>82.526</b>	<b>600.451</b>	<b>658.775</b>	<b>75.786</b>	<b>582.988</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng lẻ Quý I/2018 của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô*

**Bảng 30: Tình hình chi phí xây dựng cơ bản dở dang tính đến ngày 31/03/2018**

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	Công ty mẹ	Hợp nhất
Dự án số 2 Hồng Hà, HCM	24.641	24.641
Dự án thủy điện Nhạn Hạc	-	1.003.558
Dự án khu nghỉ dưỡng Bảo Đại	-	136.970
Dự án thủy điện Sông Tranh 4	-	123.700
Nhà mẫu tại dự án Hà Đô Centrosa Garden	-	2.160
Trung tâm bán hàng Hà Đô 756	-	966
Cải tạo nhà K800 – Hoàng Sâm	19.922	19.922
Dự án khác	2.024	3.566
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.587</b>	<b>1.315.483</b>

*Nguồn: BCTC riêng lẻ & hợp nhất Quý I/2018 của Tập đoàn Hà Đô*

#### 14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO

##### 14.1 Kế hoạch

Dựa vào những hợp đồng đã và đang được ký kết với các đối tác trong và ngoài nước, Tập đoàn Hà Đô đã đề ra kế hoạch lợi nhuận và cổ tức cho năm 2018 tương đối thận trọng, với những chỉ tiêu cụ thể như sau:

**Bảng 31: Kế hoạch hoạt động kinh doanh và ngân sách tài chính hợp nhất năm 2018**

Đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	% tăng giảm
Vốn điều lệ	759	949,5	25%
Tổng doanh thu	2.347	4.301,9	83,35
Lợi nhuận sau thuế	273,1	733,8	168%
LN sau thuế/ Doanh thu thuần	12%	17%	46,6%
LN sau thuế/ Vốn điều lệ	36,0%	77,2%	114%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến	5%	35%-50%	N/A

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2018**- Công ty CP Tập đoàn Hà Đô*

##### 14.2 Căn cứ chi tiết để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các



thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Trên cơ sở thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 phê duyệt, Ban điều hành Công ty đã đề ra một số biện pháp cụ thể như sau:

**i) Công ty mẹ và các công ty dự án:**

- Thực hiện bán xong toàn bộ các căn còn lại của Dự án Hado Centrosa Garden, Sư Vạn Hạnh. Tổ chức thi công xây dựng đảm bảo chất lượng, tiến độ cam kết với khách hàng.
- Đẩy mạnh triển khai xây dựng, tiếp thị và bán hàng tại Nong Tha Lào, Sư Vạn Hạnh, dự án An Khánh, Dự án Phạm Thế Hiển Quận 8.
- Hoàn thành thủ tục đầu tư tại dự án Hỗn hợp Dịch vụ Hà Nội, 62 Phan Đình Giót- Thanh xuân HN, Phạm Thế Hiển Quận 8 TP HCM, Khu văn phòng Tạ Quang Bửu - Hà nội.
- Tăng cường tìm kiếm mua các dự án bất động sản duy trì tốc độ tăng trưởng, phát triển các dự án năng lượng tiềm năng theo chiến lược cân bằng đầu tư ngắn hạn và dài hạn.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý, điều hành của Ban điều hành, Hội đồng quản trị. Tiếp tục tái cấu trúc Tập đoàn để đáp ứng được kế hoạch đề ra. Tập trung xem xét cải tiến trong việc điều hành và đánh giá kế hoạch đảm bảo thực hiện tốt kế hoạch đề ra.

**ii) Công ty con, đơn vị thành viên**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị việc làm tại các đơn vị thành viên. Đổi mới công nghệ thi công và các quy trình quản lý biện pháp thi công; chuyên nghiệp hóa công tác nhận thầu thi công của các công ty xây lắp nâng cao chất lượng sản phẩm, nhằm giảm giá thành, tăng tính cạnh tranh cho sản phẩm. Tập trung quản trị hạch toán tốt các hợp đồng xây lắp nâng cao hiệu quả và minh bạch hoạt động công ty xây lắp.
- Về năng lượng đẩy mạnh đầu tư dự án điện mặt trời Hồng Phong 4, tiếp tục đẩy mạnh thi công dự án Thủy điện Nhạn Hạc, Sông Tranh 4, Đắkmi2 phát điện đúng tiến độ và tìm kiếm các dự án thủy điện tiềm năng khác

**15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRISECO) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của CTCP Tập đoàn Hà Đô. CTCP Tập đoàn Hà Đô đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho AGRISECO và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần



tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

**16. THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CÓ TỔ CHỨC**

Ngay sau khi hoàn tất đợt chào bán, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để lưu ký và niêm yết bổ sung tương ứng với số cổ phiếu tăng thêm theo đúng quy định. Thời gian dự kiến niêm yết bổ sung trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

**17. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY**

Không có

**18. CÁC THÔNG TIN TRANH CHẤP, KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CỦA CÔNG TY.**

Không có





## PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. LOẠI CỔ PHIẾU

Cổ phiếu phổ thông

### 2. MỆNH GIÁ

10.000 đồng/cổ phiếu

### 3. TỔNG SỐ CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán **18.983.977** cổ phần

Trong đó:

- Phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: **11.390.386** cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ thực hiện 100:15 (tại thời điểm chốt danh sách, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được 15 cổ phiếu)

Nguồn thực hiện: Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/NQ-HĐQT ngày 15/6/2018, nguồn thực hiện phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty.

- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: **7.593.591** cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ thực hiện là 100:10 (tại thời điểm chốt danh sách, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua và cứ 100 quyền mua sẽ được mua 10 cổ phiếu mới)

### 4. GIÁ CHÀO BÁN DỰ KIẾN

- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần

(Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2018 của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô)

### 5. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ

Giá chào bán của cổ phiếu phát hành được xác định dựa trên các phương pháp sau đây

- Phương pháp Giá trị sổ sách (BV)
- Phương pháp Giá thị trường

#### 5.1 Phương pháp Giá trị sổ sách

Việc xác định giá trị sổ sách một cổ phiếu HDG của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô được dựa trên số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính 2017 kết thúc tại thời điểm 31/12/2017, giá trị sổ sách một cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2017 được tính theo công thức như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành = Tổng số cổ phiếu – Số lượng cổ phiếu quỹ

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành = 75.968.080 – 32.718 = 75.935.902 cổ phần

Chi tiêu	Đơn vị tính	31/12/2017
Tổng nguồn vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	2.084.145.973.841
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (2)	Đồng	810.888.556.687
Vốn Chủ sở hữu (3) = (1) – (2)	Đồng	1.273.257.417.154
Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành (4)	Cổ phiếu	75.935.902
Giá trị sổ sách (5) = (3) / (4)	Đồng/Cổ phiếu	<b>16.767</b>

Như vậy, giá trị sổ sách của 1 cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô tại thời điểm 31/12/2017 là 16.767 đồng/cổ phiếu.

## 5.2 Phương pháp giá thị trường

Thị giá cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền chốt danh sách cổ đông họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 (ngày 06/04/2018) là 52.000 đồng/CP.

## 5.3 Xác định giá chào bán

Do tính đến ảnh hưởng của thị trường và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi phát hành, để đảm bảo đợt phát hành thành công, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

*Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2018 của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô phê duyệt giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần.*

## 6. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm và nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Tập đoàn Hà Đô nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

## 7. THỜI GIAN PHÂN PHỐI

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.

**Bảng 32: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam	D đến D+2





STT	Nội dung công việc	Thời gian
	(VSD) và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE) để triển khai	
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D +7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D + 18 đến D + 24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 20 đến D + 40
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.	D + 41 đến D+50
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 53 đến D+52
10	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung & hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung	D + 52
11	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung & đăng ký niêm yết bổ sung	D + 62
12	Công bố báo chí về việc lưu ký bổ sung & niêm yết bổ sung	D + 63
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 53 đến D+ 64
14	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức được giao dịch	D + 65

## 8. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở TVLK nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại TVLK đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa (chi tiết về tài khoản phong tỏa theo mục VI.15 dưới đây).

## 9. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN

### 9.1 Đối tượng và điều kiện thực hiện quyền

Cổ đông hiện hữu: Các cổ đông hiện hữu thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

### 9.2 Tỷ lệ thực hiện quyền:

- Quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 100:15 (Cổ đông sở



hữu 100 cổ phiếu được nhận 15 cổ phiếu mới)

- Quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 100:10 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được quyền mua 10 cổ phiếu).

### 9.3 Thời gian thực hiện quyền

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7

### 9.4 Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần

- Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

### 9.5 Chuyển giao cổ phiếu

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô.

## 10. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHIẾU

### 10.1 Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng

Nguyên tắc chuyển nhượng: Người sở hữu quyền mua cổ phần có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

Thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phần tự tìm đối tác và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu). Các cổ đông đã lưu ký sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại TVLK nơi bên chuyển nhượng mở tài khoản. Cổ đông chưa lưu ký sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại Trụ sở của CTCP Tập đoàn Hà Đô.

Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/ nhận quyền mua cổ phần: Người nội bộ (bao gồm các thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD, Thành viên Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách Công bố thông tin) cần Công bố thông tin về việc chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng quyền mua theo các quy định hiện hành tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC.

### 10.2 Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần

Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (nếu có nhu cầu) là 18 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

*Lưu ý: Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Tập đoàn Hà Đô.*





## 11. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ CỔ PHIẾU LẺ PHÁT SINH DO LÀM TRÒN XUỐNG, SỐ CỔ PHẦN DÔI DƯ DO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU KHÔNG ĐĂNG KÝ MUA HẾT (Nếu có)

### ❖ *Đối với cổ phiếu phát hành để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu*

Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu dư: Số cổ phần nhận được sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị (nếu có) sẽ được công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ, đồng thời, cổ đông sẽ được trả bằng tiền mặt theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

### ❖ *Đối với cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu*

- Đối tượng: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số lượng cổ phiếu lẻ (nếu có) và số cổ phiếu còn dư mà cổ đông không mua hết khi thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (nếu có) sẽ do HĐQT quyết định đối tượng, số lượng phân phối nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty. Giá bán cổ phiếu còn dư, cổ phiếu lẻ: có thể thấp hơn giá trị sổ sách tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.
- Việc phân phối cổ phiếu nêu trên đảm bảo nguyên tắc không phát hành quá 10% cho một tổ chức, cá nhân hay một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó theo quy định của luật số 62/2010/QH12, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ và tuân thủ quy định tại khoản 2, Điều 189 Luật Doanh nghiệp, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và công ty. Sau khi có kết quả phân phối cổ phần, xác định được số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn xuống, số lượng cổ phiếu dôi dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết, Hội đồng quản trị sẽ ban hành Nghị quyết phân phối với danh sách đối tượng được mua cụ thể đính kèm.

Toàn bộ phần cổ phiếu lẻ và còn dư được xử lý nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018 và báo cáo kết quả chào bán với UBCK NN.

## 12. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG THU ĐỦ SỐ VỐN CẦN THIẾT CỦA ĐỢT CHÀO BÁN

Trong trường hợp không thu đủ số vốn cần thiết của đợt chào bán, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục huy động vốn từ các tổ chức tín dụng hoặc các kênh khác để bù đắp đủ số vốn cần thiết.

## 13. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẴM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

Với danh mục ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia, Công ty đã thực hiện tra soát theo quy định của Luật đầu tư số 67/2014/QH13 được Quốc hội 13 thông qua ngày 26/11/2014 ; Luật số: 03/2016/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 22/11/2016 sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư; Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam như sau:

- Công ty có ngành nghề 4711 bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp (chi tiết: bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá nội, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp) và



ngành nghề 4652 - bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (chi tiết: mua bán linh kiện máy tính, thông tin liên lạc, viễn thông) có tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0%. Hội đồng quản trị cam kết Công ty không hoạt động trong ngành nghề này nên các ngành nghề này không phát sinh doanh thu cho Công ty. Hội đồng quản trị cam kết không làm tăng tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài sau đợt chào bán theo quy định tại khoản 4, Điều 11, Thông tư 123/2015/TT-BTC và đồng thời sẽ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông tại phiên họp ĐHĐCĐ gần nhất để thực hiện rút các ngành nghề này ra khỏi danh sách ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP, Công ty áp dụng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tối đa là 49% vốn điều lệ đối với các ngành nghề sau:
  - + Ngành sản xuất, truyền tải và phân phối điện (chi tiết: Sản xuất kinh doanh điện) – mã ngành 3510: “Hoạt động phát điện, truyền tải, phân phối, bán buôn, bán lẻ, xuất, nhập khẩu điện, tư vấn chuyên ngành điện lực” thuộc danh mục 243 ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định tại Luật đầu tư. Tuy nhiên, tại Phụ lục về ngành điện kèm theo Quyết định số 3610A/QĐ-BCT của Bộ trưởng Bộ Công Thương ngày 20/9/2017 ban hành phương án cắt, giảm đơn giản hóa điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ công thương giai đoạn 2017 – 2018, Cục Điều tiết điện lực đã cắt giảm từ 163 điều kiện xuống còn 42 điều kiện đối với ngành nghề này. Trong đó, không có bất cứ quy định nào về việc hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời không có quy định về tỷ lệ sở hữu cụ thể đối với ngành nghề này.
  - + Ngành nghề Quảng cáo – mã ngành 7310: Nhà đầu tư nước ngoài chưa được phép thành lập công ty 100% vốn nước ngoài.
- Với kết quả tra soát này, Công ty sẽ duy trì tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tối đa là 49% vốn điều lệ. Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tập đoàn Hà Đô tại ngày 06/04/2018 (thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018) là 12.957.808 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 17,06%.
- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô cam kết xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu dôi dư theo đúng quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các quy định có liên quan tới tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại công ty đại chúng. Hội đồng quản trị cam kết không phân phối cổ phiếu lẻ/cổ phiếu dôi dư cho nhà đầu tư nước ngoài, không làm tăng tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài so với thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền nhận/mua cổ phần mới.

#### **14. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG**

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.





- Số cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí và phương thức phân phối cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

## 15. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

### 15.1 Các loại thuế liên quan tới Công ty

#### ❖ Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

- Năm 2017, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12)
- Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo Điều 14, 15 Chương IV Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12).

#### ❖ Thuế giá trị gia tăng:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty chịu thuế Giá trị gia tăng theo đúng các quy định hiện hành.
- Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng, theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008.

### 15.2 Các loại thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán

- Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 20%.
- Thuế chuyển nhượng chứng khoán: Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

## 16. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô
- Số tài khoản: 12610000252445
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình

## PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2018 và Nghị quyết số 62/NQ-HĐQT ngày 15/06/2018 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô: toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động của Công ty.



## PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. DỰ KIẾN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

**Bảng 33: Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành**

Khoản mục	Số lượng cổ phiếu phát hành (CP)	Giá dự kiến (đồng)	Số tiền dự kiến thu được (đồng)
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu	11.390.386	10.000	0
Chào bán cho cổ đông hiện hữu	7.593.591	10.000	75.935.910.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>18.983.977</b>		<b>75.935.910.000</b>

### 2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

**Bảng 34: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành**

TT	Hạng mục	Giá trị Hợp đồng (VNĐ)	Giá trị được chi trả từ số tiền thu được của đợt phát hành (VNĐ)
1	Chi trả gốc và lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Ba Đình, theo hợp đồng tín dụng số 01.2014.16807/TDH ngày 26/12/2014, từ tháng 10/2018 đến tháng 7/2019(*)	286.054.611.217	44.000.000.000
2	Chi theo Hợp đồng thi công xây dựng số 10/2018/HĐXD ngày 18/4/2018.	33.793.351.000	17.500.000.000
3	Chi theo Hợp đồng xây lắp số 33/2017/HĐXL ngày 30/8/2017 (**)	27.591.405.769	10.000.000.000
4	Chi theo Hợp đồng xây dựng số 23/2017/HĐXD ngày 26/5/2017 (**)	48.400.000.000	4.435.910.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>75.935.910.000</b>

(\*) Thông tin về khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam:

Tại trang 35, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty nêu chi tiết khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình như sau:

Khoản vay dài hạn từ BIDV – Chi nhánh Ba Đình với hạn mức tối đa là 350 tỷ đồng, với mục đích thanh toán các chi phí đầu tư dự án “Khách sạn IBIS tại số 2 Hồng Hà, Phường 2, Quận Tân Bình,





Tp. Hồ Chí Minh” Thời gian vay là 144 tháng kể từ ngày rút tiền vay đầu tiên. Khoản vay được thế chấp bằng toàn bộ quyền kinh doanh, quản lý, khai thác đối với tái sản hình thành từ dự án này.

- Tính đến 10/5/2018, Công ty đã nhận nợ 286.054.611.217 đồng. Theo lịch thanh toán gốc vay tại hợp đồng số 01.2014.16807/TDH ngày 26/12/2014, bắt đầu từ tháng 7/2018, Công ty sẽ thanh toán nợ gốc (Kỳ hạn thanh toán: 3 tháng/lần). Lãi suất kể từ ngày 05/4/2017 đến ngày 05/7/2018 là 10,4%. Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 5 đầu các quý. Số tiền 44.000.000.000 đồng từ đợt phát hành dùng để chi trả cho khoản gốc và lãi vay ngân hàng sẽ được Công ty sử dụng để chi trả trong khoảng thời gian từ tháng 10/2018 đến 07/2019.

*(\*\*) Tập đoàn tiếp tục chi trả giá trị còn lại, chưa được quyết toán của Hợp đồng xây lắp số 33/2017/HĐXL ngày 30/8/2017 và Hợp đồng xây dựng số 23/2017/HĐXD ngày 26/5/2017 là hợp đồng do chi nhánh miền Nam của Công ty ký kết, thực hiện.*

## **PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM (AGRISECO)**

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 6276 2666 Fax : (84-24) 6276 5666

Website : [www.agriseco.com.vn](http://www.agriseco.com.vn)

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

#### **CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM**

#### **Trụ sở chính**

Địa chỉ : Tầng 46 , Tòa nhà KeangNam LandMark 72 E6, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, HN

Điện thoại : 84-(24)-3946 1600

Website : <http://kpmg.com.vn>

### **2. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (AGRISECO) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu lần này nhằm huy động vốn để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tăng vốn điều lệ, Công ty vừa bổ sung nguồn lực tài chính của Công ty, đồng thời giảm bớt chi phí tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.



- Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là **7.593.591** cổ phần (tương đương 10% vốn điều lệ của Công ty, tỷ lệ thực hiện quyền 100:10). Giá chào bán cổ phiếu của Tập đoàn Hà Đô cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần là lợi thế so với giá thị trường của cổ phiếu Tập đoàn Hà Đô tại ngày 06/04/2018 (ngày chốt danh sách Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018) là 52.000 đồng/cổ phần. Hơn nữa, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục phân phối số cổ phiếu lẻ/cổ phiếu dư, nên tỷ lệ thành công của đợt chào bán sẽ rất cao.
- Các cổ đông tham dự Đại hội đồng thuận cao với phương án phát hành.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cho rằng đợt chào bán **7.593.591** cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là phù hợp với định hướng và kế hoạch phát triển của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

### 3. ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu HDG cho các cổ đông CTCP Tập đoàn Hà Đô thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông CTCP Tập đoàn Hà Đô.

### 4. CÁC KHOẢN PHÍ VÀ ĐIỀU KIỆN KÈM THEO

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Trụ sở Công ty Cổ phần CTCP Tập đoàn Hà Đô (đối với cổ đông chưa lưu ký).





## PHẦN IX: PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.
3. Phụ lục III: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2018 của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô
4. Phụ lục IV: Nghị quyết HĐQT số 52/NQ-HĐQT ngày 22/05/2018 về việc thông qua triển khai việc phát hành, phương án xử lý cổ phiếu lẻ/cổ phiếu dôi dư, phương án sử dụng vốn & hồ sơ chào bán ra công chúng của Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô.
5. Phụ lục V: Nghị quyết HĐQT số 62/NQ-HĐQT ngày 15/06/2018 về chi tiết một số nội dung phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2018.
6. Phụ lục VI: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, năm 2017; BCTC Quý I/2018 (Hợp nhất và riêng lẻ)
7. Phụ lục VII: Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng với công ty chứng khoán
8. Các văn bản tài liệu khác.



Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2018

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CHU TUẤN ANH**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN TRỌNG THÔNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**ĐỖ VĂN BÌNH**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**PHẠM HỒNG HIẾU**





Hà Nội, ngày 12 tháng 2 năm 2018

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT**  
**TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM**

TỔNG GIÁM ĐỐC *TC*



*Đ*  
**ĐINH NGỌC PHƯƠNG**

